

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LE BAIL
A RENTE FONCIÈRE PERPÉTUELLE
DANS L'ANCIEN DROIT FRANÇAIS
ET LE DROIT INTERMÉDIAIRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-DESSUS

Sera présenté et soutenu le Vendredi 1^{er} Juin 1900, à 10 heures

PAR

LOUIS VALLÉE

Président : M. F. LEFEBVRE, professeur.

Suffragants { *MM. LESEUR, professeur.*
GARÇON, professeur.

PARIS

V. GIARD & E. BRIÈRE

LIBRAIRES-ÉDITEURS

16, rue Soufflot, 16

1900

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LE BAIL

A RENTE FONCIÈRE PERPÉTUELLE

DANS L'ANCIEN DROIT FRANÇAIS
ET LE DROIT INTERMÉDIAIRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-DESSUS

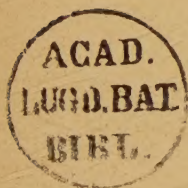
Sera présenté et soutenu le Vendredi 1^{er} Juin 1900, à 10 heures

PAR

LOUIS VALLÉE

Président : M. F. LEFEBVRE, professeur.

Suffragants { *MM. LESEUR, professeur.*
GARÇON, professeur.



PARIS
V. GIARD & E. BRIÈRE
LIBRAIRES-ÉDITEURS
16, rue Soufflot, 16
—
1900

BIBLIOGRAPHIE

BEAUMANOIR. Coutume de Beauvoisie, édit. Beugnot. Paris, 1842.

BRODEAU. Coutume de Paris. Paris, 1669.

DE LAURIÈRE. Coutume de Paris. Paris, 1777.

BONGERF. Mémoire sur le rachat des rentes foncières. Londres, 1776.

POTHIER. Traité du contrat de bail à rente, édit. Bugnet. Paris, 1847, v. 4.

LEFORT. Histoire des contrats de location perpétuelle. Paris, 1879.

GARSONNET. Histoire des locations perpétuelles. Paris, 1875.

CHÉNON. Les démembrements de la propriété foncière. Paris, 1881.

SAGNAC. Législation civile de la Révolution. Paris, 1898.

GLASSON. Eléments de droit français considéré dans ses rapports avec l'économie politique. Paris, 1875 et 1884.

VIOLLET. Histoire du droit français. Paris, 1884 et 1893.

TROPLONG. De l'échange et du louage. Paris, 1840.

DEMOLOMBE. Cours de Code civil, (t. X, de la Propriété). Paris, 1861.

DALLOZ. Répertoire de législation, t. XXXVIII et XXXIX.

MERLIN. Répertoire de jurisprudence, t. XIV.

INTRODUCTION

Le bail à rente foncière perpétuelle fait partie de ce groupe de contrats-intermédiaires entre la vente et le louage, qui furent répandus dans l'ancien droit sous le nom de tenures perpétuelles, et qui marquent en quelque sorte une époque dans l'histoire de la propriété.

Après avoir connu la propriété collective, puis la propriété octroyée par la puissance publique sous forme de bénéfices temporaires, la France trouva dans le régime féodal et les tenures perpétuelles, un régime de transition, une première forme de la propriété individuelle, à laquelle les lois de la Révolution et le législateur du Code civil donnèrent enfin cette indépendance qui est, dans sa forme définitive, son principal attribut et son caractère essentiel.

L'ancien régime, où les tenures perpétuelles formaient l'usage commun de la propriété, en connut deux espèces : les unes, les tenures féodales ou seigneuriales, correspondaient à la situation politique

du moyen âge, et mirent en pratique cette « hiérarchie corrélatrice des personnes et des terres, avec subordination de la condition de la personne à la condition de la terre » (1). Les tenanciers étaient seigneurs ou roturiers selon que la terre qu'ils possédaient avait ou non le caractère seigneurial. Dans ces sortes de contrats, la concession de la terre entraînait la soumission du preneur au seigneur concédant, soumission qui se traduisait par la cérémonie de l'hommage, par des servitudes personnelles, enfin par des redevances et des profits.

Les plus connues de ces tenures étaient le fief et la censive. Les autres tenures, simplement foncières, consistaient en l'aliénation d'un fonds moyennant le paiement d'une redevance due à perpétuité sur le fonds. Les principaux de ces contrats étaient l'emphytéose perpétuelle dans les pays de droit écrit, et le bail à rente foncière perpétuelle dans les pays de coutume. Nulle préoccupation politique n'apparaissait dans cette seconde sorte de contrats qui n'établissait aucune suzeraineté du concédant sur le preneur. Ils répondaient seulement à un besoin économique : la culture des terres et remplaçaient sous le régime féodal la vente et le louage dont on se servait peu. Vendre en effet n'était pas chose aisée quand l'acquéreur courait le risque de se voir évincé par l'exercice

1. M. Chénon., *Les démembrements de la propriété foncière en France*. p. 20.

de l'un des deux retraits : lignager ou féodal ; quand il fallait payer des droits de mutation souvent considérables pour toute aliénation de fief ou de censive ; quand enfin le vendeur ne trouvait pas sans peine à faire emploi du prix, faute d'effets publics et de pouvoir prêter à intérêt. Le louage aussi répondait assez mal aux exigences du temps en ce que, contrat purement créateur d'obligations, il n'établissait aucun rapport direct entre le locataire et la chose louée rompant ainsi cette corrélation qui devait exister entre la condition du sol et la condition personnelle de celui qui le détenait.

De ces deux contrats, l'un, l'emphytéose était venu du droit romain et se développa dans les pays de droit écrit, tout en se transformant au contact des contrats coutumiers au point de se confondre dans la langue du moyen âge avec le bail à cens.

L'autre ; le contrat de bail à rente perpétuelle eut une origine analogue à celle des contrats féodaux ; la pratique l'inventa pour répondre aux besoins économiques du moment, et il se développa à côté du bail à cens, sans qu'on trouve sur son origine et les premiers temps de son existence des documents bien précis. Les coutumes elles-mêmes ne nous donnent pas une théorie bien complète, et l'honneur d'en avoir dégagé les principes revient aux juristes qui parurent après l'époque de la rédaction des coutumes. « Il a fallu, dit M. Troplong, que les juristes

vinssent pour mettre chaque chose à sa place, pour rendre à chaque contrat son véritable nom, pour dégager l'élément simple de ses composés. C'a été l'œuvre de la science. Mais la féodalité ne fut pas savante. La critique lui a manqué complètement ; en revanche elle a beaucoup créé » (1).

Dumoulin, Loyseau et les jurisconsultes qui commentèrent les coutumes furent donc les premiers à dégager la théorie du bail à rente foncière perpétuelle, contrat qui fit ensuite, dans l'œuvre de Pothier, l'objet d'un titre spécial.

C'est ce contrat essentiellement coutumier que nous nous proposons d'étudier.

Mettant à profit les travaux des jurisconsultes des derniers siècles de l'ancien régime, nous exposerons d'abord les principes qui régissaient le bail à rente, et nous en étudierons la nature, les éléments essentiels et les effets.

Après avoir ainsi tracé la théorie juridique du contrat, nous examinerons son développement au milieu des autres combinaisons foncières en usage depuis la féodalité jusqu'à la Révolution, et auxquelles il se rattachait plus ou moins à l'origine. Nous indiquerons les causes qui rendirent son emploi si fréquent ; et nous parlerons de son utilité et de son rôle dans la vie civile de l'ancien régime.

1. Troplong, *Préface de l'échange et du louage*, p. 80.

Dans une deuxième partie, passant à la Révolution qui modifia si complètement le régime foncier, nous étudierons les décrets rendus par les trois assemblées pour faire disparaître les baux perpétuels, et supprimer peu à peu le bail à rente foncière, ne laissant à sa place que la vente moyennant le paiement d'une rente rachetable, ou des baux de longue durée présentant tous les caractères du louage. Enfin dans une troisième partie, après avoir constaté que le législateur du Code civil avait maintenu les principes de la Révolution et consacré le régime de la propriété individuelle indépendante, nous tenterons de montrer que le bail à rente foncière perpétuelle, contraire à cette indépendance, ne répondrait à aucune nécessité économique, et que son emploi au milieu des institutions actuelles ne pourrait, tant au point de vue économique qu'au point de vue social, présenter que des inconvénients ou des dangers.

PREMIÈRE PARTIE

Ancien droit

CHAPITRE PREMIER

THÉORIE JURIDIQUE DU BAIL A RENTE FONCIÈRE PERPÉTUELLE

I. — *Définition.*

Nous emprunterons à Pothier sa définition du bail à rente, car c'est assurément la plus complète qui en ait été donnée. « Le bail à rente, dit le jurisconsulte d'Orléans, est un contrat par lequel l'une des parties baille et cède à l'autre un héritage ou quelque droit immobilier, et s'oblige de le lui faire avoir à titre de propriétaire sous la réserve qu'il fait d'un droit de rente annuelle d'une certaine somme d'argent ou d'une certaine quotité de fruits qu'il

retient sur ledit héritage, et que l'autre partie s'oblige réciproquement envers elle de lui payer tant qu'elle possédera ledit héritage » (1).

Cette définition nous montre que le contrat de bail à rente a bien des points communs avec la vente et avec le louage. On y retrouve en effet les éléments essentiels de ces deux contrats ; à savoir : un objet ; l'héritage baillé à rente ; un prix, la rente que le preneur s'engage à payer tant qu'il possédera l'héritage ; enfin le consentement des parties d'accord sur l'héritage et sur la rente.

Comme la vente, notre contrat aboutit à un transfert de propriété ; comme dans le louage, le preneur s'engage à fournir des prestations périodiques durant tout le temps de sa possession.

Pourtant des différences profondes distinguent le bail à rente foncière des contrats de vente et de louage ; nous les signalerons à mesure qu'elles se présenteront à nous au cours de notre étude.

Le bail à rente semblerait du reste se rapprocher plutôt de l'échange que de la vente ou du louage, car, ainsi que nous le verrons en étudiant les caractères de la rente, il comporte l'aliénation d'un immeuble en échange, non point d'un prix en argent ou en denrées dû par le preneur, mais d'un autre immeuble ; la rente que le bailleur se réserve sur le

1. Pothier, *Traité du contrat de bail à rente*, n. 1.

fonds. Cette substitution de la rente à l'immeuble aliéné dans le patrimoine du bailleur était, comme nous aurons occasion de le voir, une des raisons qui faisaient recourir au bail à rente plutôt qu'à la vente dans l'ancien droit. .

La définition de Pothier, où l'idée des obligations de personne à personne semble tenir une grande place pourrait être remplacée par une autre définition plus courte, indiquant plus nettement que le principal caractère qui distinguait le bail à rente et les autres contrats du moyen âge de ceux que nous connaissons aujourd'hui, c'était cette idée que le principal obligé était la terre elle-même, et que le but du contrat n'était pas la création d'une obligation personnelle, mais bien l'établissement d'une charge foncière. L'essence même du bail à rente foncière perpétuelle apparaîtrait donc mieux dans cette simple phrase : c'est un contrat par lequel le bailleur aliène son immeuble en s'y réservant un droit de rente dû par l'héritage.

II. — *Nature du contrat de bail à rente.*

La nature du bail à rente nous montre une première différence entre ce contrat et ceux que nous avons nommés dans la section précédente : Tandis

que la vente, le louage et l'échange sont des contrats consensuels, susceptibles de produire leurs effets dès que les parties sont d'accord sur la chose et sur le prix, on voit dans le bail à rente foncière un contrat réel, ne produisant son effet qu'après la mise en possession du preneur au moyen d'une tradition réelle ou au moins fictive.

Après la tradition seulement le bailleur peut voir naître à son profit un droit réel de rente portant sur l'héritage objet du contrat. En raison de l'axiome : « *res sua nemini servire potest* », on ne concevrait pas que la rente pût être due par l'héritage avant que celui-ci eût changé de mains.

Le preneur ne peut donc avant la tradition être obligé de payer une rente qui n'existe pas. Il est de l'essence du bail à rente que le preneur soit débiteur seulement pour le temps qu'il possédera ; son obligation n'existera que quand la tradition l'aura mis en possession.

Nous nous trouvons donc en présence d'un véritable contrat réel comme le prêt ou le dépôt ou le gage, dans lequel la seule tradition peut donner naissance au droit du bailleur d'exiger la rente comme à l'obligation du preneur d'en servir les arrérages.

III. — *Eléments essentiels du contrat.*

Des éléments essentiels à la validité du contrat de

bail à rente, les uns : le consentement et la capacité des parties ne présentent aucun caractère particulier ; les autres : l'objet et surtout le prix méritent de fixer plus longtemps notre attention.

1^o *objet* : nous avons vu par la définition de Pothier que les choses susceptibles d'être baillées à rente sont « un héritage ou quelque droit immobilier ». Le terme d'héritage désignait les fonds de terre et les maisons ; quant aux autres droits immobiliers, ils existaient en grande quantité dans l'ancien droit : Pothier nous cite les droits de champart, les dîmes, les droits de fief, les censives, et même les privilèges des perruquiers. Nous nous bornerons ici à envisager le bail à rente ayant pour objet un bien fonds.

Les meubles ne pouvaient faire l'objet d'un bail à rente et la raison en est facile à saisir. Nous avons déjà dit que la rente constituait une charge réelle ; or les immeubles seuls pouvant être grevés de ces sortes de charges qui les suivent en toutes mains ; et la maxime « les meubles n'ont point de suite par hypothèque » se trouve naturellement étendue aux autres charges réelles comme les rentes foncières.

A part cette différence considérable avec la vente, on retrouve sur plusieurs points les règles de ce dernier contrat.

Ainsi les immeubles dont la vente n'est permise que pour une juste cause, comme ceux des mineurs,

des interdits, de l'Eglise et des communautés, sont soumis aux mêmes formalités s'il s'agit de les bailler à rente que s'il s'agissait de les vendre, ce qui se comprend aisément puisqu'il y a aliénation dans l'un et l'autre cas.

On applique aussi au bail à rente les règles sur la vente de la chose d'autrui.

2° *Du prix.* — Dans le contrat de bail à rente foncière, le prix, si nous employons ce terme pour désigner ce que le bailleur a le droit d'exiger en échange de l'aliénation de son immeuble, consiste en une prestation périodique réservée sur le fonds et due par le preneur tant qu'il possédera. Ce peut être une rente en argent ou en fruits.

La rente foncière présente des caractères très spéciaux, que nous allons étudier ; mais nous devons avant tout remarquer qu'il n'est guère possible d'établir une analogie complète entre cette charge foncière retenue sur un héritage qui en est le vrai débiteur : *res principaliter obligata*, et le prix en argent ou en denrées qui est dû personnellement par l'acheteur dans les contrats de vente ou de louage.

Quatre caractères principaux permettent de distinguer la rente foncière :

- A. Elle est de sa nature irrachetable ;
- B. Elle est due par le fonds lui-même en quelques mains qu'il se trouve.
- C. C'est un droit immobilier.

D. Elle est indivisible et due solidairement par tous ceux qui possèdent une partie du fonds.

A) Le bail à rente foncière était fait à perpétuité, et la rente était irrachetable si les parties n'avaient inséré dans le contrat une clause dite de rachat. Ce caractère n'était donc pas de l'essence du contrat de bail à rente, mais il était de sa nature. « La coutume, à proprement parler, dit Brodeau, ne tient et ne répute autres rentes foncières que celles qui sont non rachetables, l'exclusion du rachat étant la vraie marque et la naturelle et essentielle qualité des rentes foncières, au lieu que la convention de rachat est contre la nature de la rente et du bail et délaissement de l'héritage fait à la charge d'icelle ».

On conçoit aisément du reste que le bailleur qui, en aliénant son héritage, se réserve uniquement un droit de rente sur cet héritage, ne puisse être tenu d'en souffrir le rachat, car « *nemo rem suam vendere cogitur* ». Et le rachat de la rente imposé au bailleur serait une véritable expropriation.

Néanmoins, pour cause d'utilité publique, il a été apporté quelques restrictions à ce principe de l'impossibilité du rachat de la rente foncière. En 1441, une ordonnance de Charles VII prescrit que toutes rentes constituées par accensement après le premier accensement ou après autres rentes, seront racheta-

1: Brodeau. Coutume de Paris, sous l'article 87.

bles au denier douze quand ces rentes sont dues sur les maisons de la ville et des faubourgs de Paris. Cette restriction était devenue nécessaire en raison de ce fait que les possesseurs de beaucoup de maisons, voyant les revenus de leurs immeubles complètement absorbés par toutes les rentes dont ils avaient été l'objet à la suite du cens, laissaient ces maisons tomber en ruine. Il importait donc de leur fournir le moyen de débarrasser leurs immeubles de toutes ces charges réelles. En 1553 et 1554, cette faculté de rachat fut étendue par Henri II à toutes rentes foncières ou rentes seigneuriales créées sur les maisons de toutes les villes du royaume et faubourgs d'icelles.

Ces dispositions furent maintenues dans les coutumes de Paris et d'Orléans (1); mais seulement dans le cas où les rentes ne sont les premières après le cens et fonds de terre.

Une déclaration de Charles IX à la date de 1556, et un édit de 1606 déclarèrent non sujettes au rachat légal les rentes dues à l'Eglise, quoique portant sur des maisons de ville. Plus tard néanmoins il fut jugé que ce privilège en faveur de l'Eglise ne devait pas s'étendre aux rentes foncières sur les maisons des villes dont les coutumes accordent expressément le rachat, comme le font les coutumes de Paris et d'Orléans. On en donna comme raison que les gens

1. Coutume de Paris, art. 121. Coutume d'Orléans, art. 270.

d'Eglise avaient comparu à la réformation de ces coutumes, et n'avaient fait aucune opposition à la disposition qui admet le rachat.

En dépit du rachat légal que firent édicter des raisons d'ordre public, et qui n'a jamais porté sur les fonds ruraux, il reste vrai que la rente foncière était de sa nature irrachetable, et que c'était là un de ses caractères distinctifs. Nous verrons du reste en parlant de la clause de rachat, que le contrat qui produisait une rente rachetable, prenait un tout autre caractère.

B) La deuxième particularité que présente la rente foncière, la distingue complètement du prix dans les autres contrats, et constitue en quelque sorte le caractère propre de cette redevance comme de toutes celles qui résultaient des contrats féodaux où le principal rôle était tenu non par la personne, mais par la terre. Le tenancier n'est obligé personnellement au paiement de la redevance que parce qu'il possède et qu'il faut bien quelqu'un pour répondre des services imposés à la terre. Mais le véritable obligé est le fonds lui-même : *res principaliter obligata*. Il en résulte que le rentier peut poursuivre tout détenteur du fonds par l'action hypothécaire et que celui-ci n'a d'autre moyen de se libérer que le déguerpissement s'il ne peut acquitter la charge due par son immeuble.

Si l'héritage a subi par force majeure une notable

diminution, il n'en reste pas moins tenu de servir la rente en entier, et le possesseur ne peut exercer une action en diminution de prix comme pourrait le faire un simple locataire. L'absence de récolte pendant une année ne pourrait non plus entraîner aucune diminution dans la rente qui ne doit pas être considérée comme le prix des fruits, mais comme une charge réelle résultant du contrat.

Par cette particularité, la rente foncière semble bien se rapprocher des autres sortes de charges réelles connues dans notre droit ; c'est-à-dire des servitudes et des hypothèques.

Mais une différence profonde sépare la rente foncière même des servitudes prédiales qui sont comme elle des charges réelles et indivisibles dues à perpétuité par un fonds : la servitude ne peut être due que par un fonds à un autre fonds (1), et le possesseur de l'héritage grevé n'est tenu d'accomplir aucune prestation ; il doit seulement supporter sur son fonds l'exercice du droit du fonds dominant. La rente foncière au contraire est due par un fonds à une personne, et le possesseur de l'héritage grevé est obligé à une prestation : le paiement des arrérages échus de son temps.

Quant à l'hypothèque, ce n'est qu'un droit accessoire et essentiellement temporaire, qui tom-

1. V. Code civil art. 686.

bera en même temps que l'obligation principale. La rente foncière au contraire est bien une obligation principale et perpétuelle.

Ce caractère de charge réelle servit aussi dans le dernier état de l'ancien droit à distinguer les rentes foncières des rentes constituées. Ces dernières qui longtemps avaient été assimilées aux rentes foncières furent considérées à partir du xvi^e siècle comme une dette personnelle du débit rentier, par conséquent divisible ; et de plus essentiellement rachetable. Les arrérages de ces rentes étaient soumis à la prescription de cinq ans, tandis qu'on appliquait en matière de rentes foncières la prescription de trente ans.

c) La rente foncière constituait au profit du bailleur un droit immobilier, ce qui entraînait deux conséquences importantes :

1^o La rente foncière prenait place dans le patrimoine du bailleur parmi les biens propres, et remplaçait exactement le fonds aliéné comme aurait pu le faire un immeuble acquis en échange. Elle suivait donc le régime de succession des propres et on lui appliquait le retrait lignager et la réserve des quatre quints contre les legs.

2^o La rente foncière pouvait être hypothéquée.

d) Enfin la rente foncière, en sa qualité de droit réel, avait le caractère que présentent dans notre droit les servitudes et les hypothèques ; elle était indi-

visible, et pouvait être exigée en entier du détenteur d'une partie du fonds ; sauf le recours de celui-ci contre les autres détenteurs avec qui il se trouvait dans la situation de co-débiteurs solidaires.

e) Nous devons enfin faire remarquer que la rente foncière ne comportait par elle-même aucun élément seigneurial. Cependant il pouvait arriver, et cela était fréquent en pays de coutume, que la rente retenue sur le fonds fût une rente seigneuriale. Elle se distinguait alors de la simple rente foncière par les caractères suivants :

1° Elle était imprescriptible par le sujet au rentier, si ce n'est quant à la quote et quant aux arrérages après trente ans ;

2° Elle emportait de droit lods et ventes quant l'héritage sujet à telles rentes était vendu. Ces droits sont dus seulement à celui qui était le premier et plus ancien seigneur direct : soit le seigneur censier, soit le plus ancien rentier ;

3° Elle n'était point purgée ni abolie par le décret d'adjudication, et l'héritage n'était adjugé qu'à la rente seigneuriale.

Ces trois caractères sont étrangers à la simple rente foncière qui se prescrit entièrement par trente ans, ne donne droit à aucun profit de mutation quand le fonds est aliéné, et disparaît par le décret d'adjudication, quand il n'a pas été fait opposition.

III. — *Effets du bail à rente.*

Le bail à rente foncière, contrat synallagmatique, produit à la charge de l'une et l'autre partie certaines obligations et fait naître à leur profit certains droits.

1^o Obligations du bailleur.

Les obligations du bailleur sont sensiblement les mêmes que à celles d'un vendeur ; il doit donc :

1^o Livrer la chose ou tout au moins donner au preneur la possibilité d'en prendre possession : « *præstare ei habere licere* ». Nous avons déjà dit plus haut que l'exécution de cette obligation était nécessaire pour donner au contrat sa perfection et faire naître les charges qui obligent le preneur.

2^o Il doit la garantie dans les mêmes conditions qu'un vendeur.

3^o Le bailleur enfin, qui conserve sur le fonds un droit réel, est, de plus que le vendeur, tenu de contribuer à certaines impositions extraordinaires.

2^o Obligations du preneur.

1^o La principale obligation du preneur est de payer la rente établie sur le fonds qu'il acquiert ;

obligation sanctionnée par trois actions dont nous parlerons sous le titre des droits du bailleur.

2° Le preneur doit entretenir l'héritage en bon état pour la sûreté de la rente. Il se trouve à ce point de vue dans une situation analogue à celle de l'usufruitier obligé d'entretenir en bon état le bien dont il jouit et de le faire servir à l'usage auquel il est destiné. Mais, à la différence de l'usufruitier, le preneur à rente, qui est propriétaire, est tenu des grosses réparations. Pothier enseigne qu'il peut changer la forme de l'héritage pourvu que l'utilité reste la même. Il est même probable qu'il pouvait diminuer le produit de l'héritage s'il s'obligeait d'ailleurs sous bonnes garanties envers le bailleur au paiement intégral de la rente, transformant alors la dette de son fonds en une dette personnelle.

3. Droits du bailleur ou du rentier.

Le premier droit du bailleur, c'est le droit à la rente, droit réel qu'il s'est réservé sur l'héritage, et qui suit celui-ci en quelques mains qu'il passe. Il peut donc au moyen de l'action réelle exiger le paiement de la rente de quiconque est en possession du fonds.

Les Coutumes lui donnent encore contre certains possesseurs une action personnelle ; et enfin une

action mixte qui n'a d'autre but que d'obliger personnellement celui qui ne serait tenu que de l'action réelle, et d'empêcher la prescription trentenaire en forçant le détenteur à passer titre nouvel.

Nous allons passer en revue ces trois actions :

A. Action réelle.

Cette action était aussi connue sous le nom d'action hypothécaire à cause de sa ressemblance avec l'action qui naît de l'hypothèque. Pourtant l'action hypothécaire, résultant d'un droit accessoire, suppose toujours une action personnelle pour l'obligation principale ; de plus, nous devons noter cette autre différence, que le possesseur d'un bien hypothéqué peut, lorsqu'il est poursuivi, provoquer la discussion des autres immeubles hypothéqués à la même dette et restés en la possession du principal ou des principaux obligés ; droit qui n'appartient aucunement au détenteur d'un immeuble grevé de rente. Celui-ci poursuivi uniquement et principalement par l'action réelle, ne peut que payer la rente ou déguerpir.

Cette action a pour objet le paiement de tous les arrérages échus ; même de ceux qui sont échus antérieurement à la possession du détenteur poursuivi.

Elle aboutit contre tout détenteur, atteignant même le détenteur de bonne foi qui ignorait l'exis-

tence de la rente et n'avait par suite aucune raison d'en être tenu personnellement.

Le détenteur poursuivi par cette action, qui a payé les arrérages réclamés, n'a d'autre recours contre les véritables débiteurs que la subrogation dans les actions du créancier, ou bien, de son chef, l'action *négationum gestorum*.

B. Action personnelle

Le bail à rente foncière nous présente ce spectacle étrange d'un droit réel, la rente, dont l'exécution est poursuivie au moyen d'une action personnelle. C'est le fonds qui est obligé, et néanmoins certains possesseurs sont passibles d'une action personnelle. La terre assurément ne peut s'acquitter elle-même ; il est donc de toute évidence que son obligation doit être remplie par une personne, le détenteur. Partant de ce principe, on a pu arriver avec assez de logique à supposer que celui qui acquérait un fonds moyennant la création d'une rente sur ce fonds, ou celui qui se rendait acquéreur d'un fonds déjà grevé, ayant connaissance de la charge qui existait, était censé s'obliger personnellement à payer tous les arrérages de la rente échus durant le temps de sa possession. On reconnut donc au rentier le droit de poursuivre par une action personnelle pour le montant des arrérages échus durant leur possession :

1° Le preneur originaire ou ses héritiers.

2° Les détenteurs qui ont acquis à charge de la rente ou tout au moins avaient, en achetant, connaissance de la charge qui pesait sur l'héritage.

Cette obligation personnelle est reconnue par l'article 99 de la coutume de Paris : « Les détenteurs et propriétaires d'héritages chargés et redevables de cens, rente ou autres charges réelles et annuelles, sont tenus personnellement de payer et acquitter icelles charges à celui ou ceux à qui elles sont dues, et les arrérages échus de leur temps, tant et si longuement que des dits héritages ou de partie et portion d'iceux ils seront détenteurs et propriétaires ».

Cette dette personnelle du détenteur et propriétaire passe naturellement à ses héritiers, et l'action personnelle a lieu contre ceux-ci dans la proportion de leur part d'héritier, même s'ils ne succèdent pas à l'héritage sujet à rente. Ils seraient en outre tenus hypothécairement pour le total si le défunt était obligé par un jugement ou par un acte devant notaires, ces sortes d'actes emportant hypothèque (1). L'hypothèque ne pourrait, bien entendu, porter que sur les immeubles provenant de la succession.

Pour les arrérages échus depuis la mort du défunt, l'action personnelle ne pourrait atteindre que les héritiers succédant à l'immeuble chargé de la rente ;

1. *Coutume de Paris*, art. 107.

car l'obligation personnelle n'a pu naître dans la personne des autres héritiers, et elle n'était pas née dans la personne du *de cujus* qui, à sa mort, avait cessé de posséder.

Quant aux héritiers qui ont succédé à l'héritage chargé de la rente, ils sont au contraire tenus *ex propria persona*, et celui qui possède une partie dudit héritage peut être poursuivi pour le tout, car l'héritage était tenu à la totalité de la rente dans chacune de ses parties. Il y a là une dette solidaire, et l'héritier qui a ainsi payé n'a de recours contre chacun de ses co-débiteurs que pour la part et portion que celui-ci a dans l'héritage.

Quoique l'article 99 de la Coutume de Paris ne le dise pas, il était admis que l'obligation personnelle n'existait pas chez un tiers détenteur de bonne foi qui n'avait pas connu la rente, cas qui se présentait très rarement du reste. En effet, celui qui possédait ainsi un fonds qu'il croyait libre, ne pouvait être considéré comme s'étant obligé personnellement à payer une dette qu'il ignorait.

G. Action mixte.

L'action mixte atteignait aussi les détenteurs et propriétaires. Pothier fait remarquer que ces deux termes doivent être pris conjointement ; c'est-à-dire que l'action mixte ne peut être intentée que contre

un détenteur qui joint à cette qualité celle de propriétaire de l'immeuble grevé ; ce qui exclut le locataire ou le fermier. La même remarque aurait pu d'ailleurs être faite à propos de l'action personnelle.

Cette action oblige le détenteur à passer titre nouvel de son obligation, et par suite à s'obliger personnellement au paiement de la rente tant qu'il possèdera l'héritage. Elle a l'utilité, obligeant personnellement celui qui pouvait ne pas l'être, et de lui rendre le déguerpissement plus difficile. Elle peut aussi avoir pour but d'empêcher la prescription qui s'accomplirait par trente ans au profit du détenteur de l'héritage.

L'action mixte, se cumulait ordinairement avec une des deux autres par un même exploit de demande.

D. Autres droits du bailleur

On reconnaissait encore au rentier quelques droits analogues à ceux du locateur :

Si l'héritage était affermé, il pouvait arrêter les fermes et loyers sur lesquels il était préféré aux autres créanciers du débi-rentier.

Si l'héritage était entre les mains du débi-rentier lui-même, le bailleur ou le crédi-rentier avait une sorte de droit de gage sur les fruits et les meubles, et un privilège sur lesdits fruits et meubles.

4^o Droits du preneur.

Le droit transféré au preneur en vertu du contrat, et qui passe à ses successeurs, est, dit Pothier, le droit de dominium et de propriété.

« Parmi nous, disait Brodeau, les baux à rente soit rachetable ou non rachetable, emportent une aliénation parfaite, une expropriation entière et absolue de l'héritage ou autre chose baillée à rente, sans aucune retenue de la seigneurie directe ou utile, qui est entièrement et parfaitement transférée en la personne du preneur, lequel est vrai seigneur et propriétaire incommutable. Ce qui est amplement traité par Maître Charles du Molin et nos autres docteurs Français. C'est pour cette raison que Léon Tripault, en son étymologie des mots français, dit que notre bail à rente ou d'héritage vient du mot hébreu baal qui signifie *possidere ut dominum*. »

Le preneur a donc sur l'héritage le *jus utendi et abutendi*; son droit est plus fort que celui de l'usufruitier auquel nous avons eu déjà l'occasion de le comparer en parlant des obligations du preneur. Le droit de l'usufruitier du reste, est essentiellement temporaire, à la différence du droit qui résulte pour le preneur du contrat de bail à rente foncière. Ce droit de propriété, néanmoins n'appartient au preneur qu'à

charge d'entretenir l'héritage en état de suffire au paiement de la rente.

La question des risques est résolue contre le preneur au cas de perte partielle ; la perte dans ce cas est soufferte par le preneur ou ses ayant-cause qui continuent de devoir la rente en entier, puisque chaque partie du fonds en est chargée dans cette mesure. Mais si la chose vient à périr en entier, le même principe nous conduit à décider que, la rente ne portant plus sur rien, se trouve nécessairement éteinte, et le preneur est libéré à moins que par une clause spéciale il ne se soit obligé personnellement lors du contrat ou depuis.

En sa qualité de propriétaire, le preneur profite seul des augmentations de valeur qui pourraient advenir sur le fonds.

Enfin le caractère de droit réel dû par l'héritage qui appartenait à la rente, a fait reconnaître au preneur ou au détenteur chargé de ce service, le droit de s'en libérer au moyen du déguerpissement.

Du déguerpissement.

Le déguerpissement est un acte par lequel le possesseur d'un héritage chargé d'une rente foncière, pour se décharger du service de cette rente, abandonne en justice l'héritage au rentier.

Ce droit de déguerpir n'est pas spécial au preneur ou tenancier à rente foncière ; la plupart des contrats du moyen âge réservaient au tenancier cette faculté de se dérober à la charge qui grevait sa terre. Le bail à cens, le bail à domaine congéable, le bourdelage et même l'amphytéose, comportaient le droit de déguerpissement. Ce droit spécial aux contrats de l'ancien droit, et que notre législation ne connaît plus, était sans doute une nouvelle conséquence de cette idée de corrélation étroite entre la personne et la terre, qui faisait que le possesseur n'était tenu des obligations produites par le contrat qu'en sa qualité de possesseur d'une terre grevée. Si la charge lui devenait trop lourde ; il ne pouvait s'en débarrasser autrement qu'en abandonnant au rentier ou au *dominus directus* la terre dont il ne pouvait continuer le service.

Le tenancier d'un fonds grevé de rente foncière n'avait pas d'autre moyen de se dérober à l'action réelle, qui l'atteignait même s'il avait acquis l'immeuble sans avoir connaissance de la charge qui le grevait.

Ce droit de déguerpissement est absolument différent du délaissement fait aux créanciers hypothécaires en ce qu'il entraîne la résolution du contrat et donne au crédi-rentier qui l'accepte la propriété du fonds déguerpi ; c'est un complet abandon de propriété. Le délaissement au contraire n'est qu'un

abandon de possession fait en vue de faciliter la vente ; mais le délaissant reste propriétaire jusqu'à l'adjudication, et profiterait de l'excédant du prix sur le montant des créances hypothécaires.

Le droit de déguerpir, déjà mentionné dans Beaumanoir, ne fut organisé que par l'ordonnance de 1441 qui consacra son existence. Il fut admis dans les coutumes de Paris et d'Orléans (1). Loyseau prétend même que dans toutes les coutumes, y compris celles qui ne voient dans le bail à rente que la source d'une simple obligation personnelle, le déguerpissement ne peut être interdit qu'à ceux qui se sont obligés par une clause spéciale, comme celle de fournir et faire valoir.

Qui peut déguerpir ? Le déguerpissement est un abandon de la propriété ; il en résulte que seul le propriétaire peut déguerpir ; et encore doit-il être capable de disposer de ses héritages et de les aliéner.

Le propriétaire qui veut déguerpir doit abandonner tout l'héritage. En effet, l'obligation à la totalité de la rente existe dans chaque partie du fonds ; il faudra donc, pour s'en décharger, ne plus posséder la moindre partie.

Si l'héritage s'était accru par l'effet du hasard ; par exemple par l'alluvion, il faudrait tout abandon-

1. Coutume de Paris : art. 109-110. Coutume d'Orléans : art. 134.

ner, car la partie dont le fonds s'est augmenté n'est qu'un accessoire qui doit suivre le principal. De même si l'augmentation provenait de constructions faites sur le sol, car les constructions font réellement partie de l'héritage : « *ædificium solo cedit* ».

Il en serait autrement si l'augmentation ne provenait que de l'union de simple destination ; c'est-à-dire si le preneur, acquéreur d'un fonds voisin, l'avait réuni au fonds chargé de rente pour les exploiter ensemble. Dans ce cas, il subsiste bien deux fonds distincts ; et les terres ainsi adjointes peuvent être retenues lors du déguerpissement.

Formes du déguerpissement. — Le déguerpissement peut être fait de gré à gré, et sans formalités judiciaires, si le créancier de la rente y consent ; sinon il est nécessaire que ledit créancier soit assigné en justice.

Si la rente est due à plusieurs, le débiteur doit assigner tous les crédi-rentiers. S'il y a plusieurs rentes grevant l'héritage, le possesseur devra assigner tous les créanciers des différentes rentes ; sans quoi il ne serait libéré qu'à l'égard du crédi-rentier qui a été assigné.

Conditions du déguerpissement. — Pour être admis à déguerpir, le possesseur doit satisfaire pour le passé à toutes les obligations du bail à rente, et rendre indemnes le bailleur ou ses successeurs créanciers de la rente. Il doit donc payer tous les arrérages

échus. Les coutumes de Paris et d'Orléans exigent encore le paiement de tout le terme courant.

Si le créancier refuse d'accepter le paiement des arrérages qui lui est offert, faut-il, pour la validité du déguerpissement, que les offres soient suivies de la consignation de la somme ? Plusieurs coutumes l'exigent expressément ; celles de Paris et d'Orléans ne contiennent aucune disposition à ce sujet. Loyseau en conclut que dans ces pays, les offres non suivies de consignation sont suffisantes. Mais Pothier fait sagement observer que les offres seules ne peuvent constituer un paiement et par suite satisfaire à la condition imposée par ces coutumes.

Celui qui déguerpit doit encore payer les deniers d'entrée s'il en a été stipulé dans le contrat.

Enfin, pour être admis au déguerpissement, le possesseur doit remettre l'héritage en aussi bon état qu'il était lors du bail, de façon que le créancier, rentrant en possession du fonds, soit complètement indemne.

Cette règle ne souffre aucune difficulté en ce qui concerne les réparations d'entretien, quelle que soit la cause qui les rende nécessaires.

S'il s'agit de reconstructions ou de replantations, une distinction s'impose, et il convient de rechercher d'où provient la nécessité de ces travaux de réfection.

Si la cause du dommage est le fait du possesseur,

ou une faute ou une négligence de sa part, ou de la part de ceux dont il a hérité ; ou encore si la perte du bâtiment a pour cause la vétusté, le possesseur sera tenu de faire les reconstructions ou replantations pour être admis à déguerpir.

Si le dommage au contraire provient d'un cas de force majeure, tel que la guerre ou le feu du ciel, le possesseur ne saurait en être tenu.

Puisque le preneur ou celui qui lui a succédé avait sur l'héritage le *jus abutendi*, on ne peut exiger qu'il le remette exactement dans le même état et sous la même forme qu'il l'avait pris ; mais il avait l'obligation de conserver le fonds en aussi bon état et valeur pour le service de la rente ; c'est donc en aussi bon état et valeur, quoique peut-être sous une forme différente, qu'il devra remettre ce fonds au rentier en déguerpissant.

Il est à remarquer qu'il y a là une obligation de faire ; et le possesseur n'y satisferait point en offrant au créancier la somme nécessaire aux réparations.

Si le preneur ou son successeur a constitué des servitudes sur l'héritage, il doit les racheter. A l'égard de l'hypothèque, on donne une solution différente, en disant que l'héritage n'a pu être hypothéqué que jusqu'à concurrence de sa plus-value au-delà de la rente.

Enfin, le déguerpissant doit supporter les frais,

puisque c'est dans son intérêt que le déguerpissement se fait.

Telles sont les règles appliquées lorsque le déguerpissement est fait par le preneur ou par ses héritiers. Mais il peut aussi être fait par un tiers acquéreur ; et en ce cas, les conditions peuvent se trouver modifiées. Il faut distinguer si le tiers acquéreur a eu ou n'a pas eu connaissance de la rente.

1^o Le tiers a acquis à charge ou en connaissance de la rente. En ce cas, s'il veut déguerpir, il devra sûrement les arrérages échus durant le temps de sa possession et la réparation des dégradations survenues par son fait, sa faute ou sa négligence. Mais que résoudre en ce qui concerne les arrérages échus antérieurement à sa possession, dont il n'est pas personnellement tenu, et les dommages antérieurs ? Loyseau le déclare tenu de tout, et pour décider ainsi, il invoque l'ordonnance de 1440 qui veut que les maisons soient délaissées en l'état où elles étaient au temps de la prise, sans distinguer entre les possesseurs. Il s'appuie encore sur les coutumes d'Anjou, du Maine et du Poitou qui ne font non plus aucune distinction. La Coutume d'Orléans n'oblige pas le tiers détenteur qui veut déguerpir à payer les arrérages échus antérieurement à sa possession.

Si le tiers a payé pour déguerpir des réparations nécessitées par des dommages antérieurs à sa possession, Loyseau lui refuse tout recours contre ses auteurs.

Mais si, au lieu de réparations, ce sont les arrérages échus avant son temps qu'il a payés, on ne saurait lui refuser un recours contre ses auteurs qui étaient tenus personnellement des dits arrérages.

2° Le tiers détenteur n'a pas eu connaissance de la rente. Supposons un tiers détenteur qui se trouve dans ces conditions poursuivi par l'action hypothécaire pour le paiement de la rente. Il veut déguerpir. Deux hypothèses peuvent alors se présenter : ou bien il a ignoré la rente jusqu'au moment de la demande, ou bien l'ayant ignorée au moment où il a acquis l'héritage; il en a eu connaissance depuis, et avant la demande.

Dans le premier cas, en sa qualité de possesseur de bonne foi, il a fait les fruits siens; en conséquence il est admis à déguerpir sans payer les arrérages même échus de son temps. Il ne peut non plus, toujours à cause de sa bonne foi, être tenu des dégradations même provenant de son fait, à moins qu'il n'en ait profité.

Est-ce à lui en ce cas, de faire la preuve de sa bonne foi ? ou bien appartient-il au créancier de la rente de prouver la mauvaise foi du détenteur de l'héritage ? Loyseau ne résout pas la question. Pothier enseigne que c'est au détenteur de prouver, en produisant son contrat, qu'il a acquis sans charge de la rente. Ce serait une application de la règle : « *reus in excipiendo fit actor* ».

Le détenteur qui se trouve dans ces conditions doit faire son déguerpissement avant contestation en cause. Les coutumes ajoutent encore : après avoir sommé le garant, lequel lui défaut de garantie (1). Loyseau considère pourtant le déguerpissement comme valable sans que le vendeur ait été appelé en garantie. Le détenteur a seulement intérêt à faire pareille sommation avant le déguerpissement afin de ne pas s'entendre dire, lorsqu'il agira plus tard en garantie contre son vendeur, qu'il a déguerpi mal à propos et que l'héritage valait beaucoup plus que la rente.

Si le déguerpissement n'est fait qu'après contestation en cause, le détenteur est tenu de tous les arrérages de son temps jusqu'à concurrence des fruits, et, suivant Loyseau, des réparations dans la même mesure. A plus forte raison en sera-t-il tenu s'il ne déguerpit qu'après la sentence rendue. Dans ce cas, Loyseau enseigne qu'il est tenu au-delà des fruits en vertu du principe : « *judiciis quasi contrahimus* ».

Examinons maintenant la seconde hypothèse : le détenteur a eu connaissance de la rente entre l'acquisition du fonds et la demande formée contre lui. Il n'est pas douteux que, depuis qu'il a acquis cette

1. Coutume de Paris : art. 102 et 103. Coutume d'Orléans : art. 409.

connaissance, le tiers détenteur n'a pu posséder qu'à charge de la rente. Il doit donc les arrérages à dater de ce moment. Loyseau le déclare même tenu de tous les arrérages et des réparations.

Effets du déguerpissement : 1° A l'égard du déguerpissant : Le déguerpissant qui a satisfait à toutes les conditions ci-dessus opère pour l'avenir la résolution du bail. Les droits réels qu'il pouvait avoir sur l'héritage avant d'en devenir propriétaire, et qui s'étaient éteints par confusion, revivent. Cette règle, déclare Loyseau, s'applique à toutes les catégories de déguerpissants : au preneur et à ses héritiers comme au tiers détenteur, qu'il ait ou non connu la rente.

2° A l'égard du crédi-rentier. — Le déguerpissement n'est pas une cession, mais un abandon. En conséquence, il ne transfère pas « *per se* » au créancier la propriété de l'héritage déguerpi. Le créancier n'en redevient propriétaire que lorsqu'il a accepté le déguerpissement.

Puisqu'il ne doit pas être considéré comme un titre d'acquisition pour le créancier, le déguerpissement ne donne pas ouverture aux droits seigneuriaux.

Si le détenteur qui déguerpit ne possédait qu'une partie de l'héritage, la rente ne peut être éteinte que pour une partie proportionnée. Les possesseurs des autres parties du fonds restent donc tenus. Le sont-ils solidairement ? Pothier répond par l'affirmative ; mais la solidarité ne subsiste que sous la déduction

de la part du débiteur qui a déguerpi. C'est en somme la règle que nous trouvons dans le Code civil en matière de solidarité lorsque l'un des codébiteurs a obtenu du créancier la remise de la solidarité (art. 1210).

Le créancier à qui l'un des débiteurs a déguerpi sa part de l'héritage peut d'ailleurs conserver sa rente entière contre les autres débiteurs en leur dénonçant le déguerpissement et son refus de l'accepter, et en les subrogeant dans ses droits pour la possession de la partie déguerpie.

L'héritage peut être chargé de plusieurs rentes foncières dues à plusieurs créanciers : en ce cas, si le déguerpissement est fait sur la poursuite d'un seul, celui-ci est préféré pour rentrer en possession de l'héritage en se chargeant des autres rentes. Si au contraire, le déguerpissement est fait à plusieurs créanciers, le créancier de la plus ancienne rente est préféré toujours à charge de payer les autres rentes.

3° A l'égard des titulaires de droits réels consentis sur l'héritage par le preneur ou ses successeurs : Loyseau et Pothier se refusent à appliquer la maxime « *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis* », disant que cette règle ne doit recevoir son application qu'au cas de résolution *ex causa necessaria* ; et non pas ici où le contrat est résolu *ex causa voluntaria*.

Le créancier du reste avait le droit, avant d'accepter le déguerpissement, d'exiger le rachat des servitudes. Les personnes à qui appartiennent ces droits réels pourront donc continuer à les exercer sur l'héritage, à moins qu'ils ne préfèrent accepter l'offre du créancier de leur abandonner le fonds à charge pour eux de payer la rente.

Le rentier peut aussi, sur la demande des créanciers hypothécaires, leur abandonner l'héritage dont le déguerpissement lui a rendu la propriété, à charge pour lesdits créanciers de payer la rente.

Des cas où le déguerpissement est impossible : — Certaines clauses, ajoutées au contrat de bail à rente foncière rendent le déguerpissement impossible de la part du preneur ou de ses héritiers qu'elles obligent personnellement au paiement de la rente *in infinitum*.

Telles sont les clauses de fournir et faire valoir, de payer la rente à toujours et à perpétuité, ou de méliorer tellement l'héritage qu'il puisse toujours valoir la rente et plus.

Si le preneur s'est obligé seulement à une amélioration déterminée, il ne peut déguerpir avant de s'être acquitté de cette obligation.

Ces différentes clauses ne peuvent être opposées à un tiers détenteur, à moins qu'il n'ait acquis le fonds à la charge d'acquitter le preneur des obligations portées au contrat.

IV. *Causes d'extinction.*

Comme tous les contrats, le bail à rente foncière est sujet à rescision pour vices du consentement. Comme la vente, il peut aussi être rescindé pour lésion de plus de moitié du juste prix.

Il peut être résolu par la rentrée du créancier dans l'héritage pour défaut de paiement du prix.

La résolution a également lieu par le déguerpissement dont nous venons de parler assez longuement pour n'avoir pas à y revenir.

Le bail à rente foncière se trouve encore résolu par la destruction totale de l'héritage causée par un cas de force majeure ; à moins que le preneur ne se soit obligé personnellement par la clause de fournir et faire valoir, ou de payer la rente à perpétuité. En ce cas la perte de l'héritage sans le fait du débiteur ne peut le décharger de son obligation personnelle.

Enfin le bail peut prendre fin par suite du rachat conventionnel, ou de la remise de la rente par le créancier, de la novation, de la consolidation, de l'adjudication par décret sans charge de la rente sur une saisie réelle.

La prescription aussi, si la rente n'est pas seigneuriale, peut résulter de la possession par le détenteur pendant dix ou vingt ans de l'héritage comme franc

de la rente foncière, ou encore du non usage de son droit par le créancier pendant une période de trente ans, ou quarante ans si l'acte a été passé devant notaire, entraînant par suite hypothèque sur les biens du preneur.

V. — *De quelques clauses en usage dans le contrat de bail à rente foncière.*

Ces clauses étaient insérées soit en faveur du bailleur, soit en faveur du preneur.

A. En faveur du bailleur.

1° La clause par laquelle il était stipulé des *deniers d'entrée*. Cette stipulation faisait le contrat de bail à rente mêlé de vente, et par suite donnait lieu aux profits de vente et au retrait.

2° La clause de *fournir et faire valoir*. Cette stipulation, devenue presque de style, avait pour effet d'obliger personnellement le preneur et ses héritiers au paiement de la rente à perpétuité, ce qui leur enlevait le droit de déguerpir, et empêchait l'extinction de la rente au cas de destruction totale de l'héritage par force majeure.

3° La clause de *payer la rente à toujours et à per-*

pétuité produisait les mêmes effets que la précédente.

4° La clause de *méliorer l'héritage de manière qu'il vaille toujours la rente et plus*. Cette stipulation fait naître à la charge du preneur une obligation personnelle de payer la rente tant que le fonds existera ; elle met donc obstacle au déguerpissement, mais n'empêche pas l'extinction de la rente par la destruction totale de l'héritage à la suite d'un cas de force majeure.

5° La clause par laquelle le preneur s'oblige à *faire certaines améliorations*, fait naître au profit du bailleur une action personnelle tendant à obtenir du preneur l'exécution de la mélioration promise, à défaut de quoi le bailleur peut expulser le preneur et rentrer dans l'héritage. Cette clause n'empêche le déguerpissement que jusqu'à l'accomplissement de la mélioration stipulée, et ne met pas obstacle à l'extinction de la rente en cas de destruction totale de l'héritage par force majeure.

5° La clause de *payer les arrérages de la rente sans aucune diminution*, oblige le preneur à se charger en entier de toutes les impositions qui se lèvent sur l'héritage.

B. En faveur du preneur.

1° Clause de *rachat*. C'est à peu près la seule que l'on trouve en faveur du preneur. Le bailleur, par

cette clause, s'oblige à décharger l'héritage de la rente moyennant le paiement par le preneur ou ses successeurs d'une somme convenue entre eux pour le rachat. Les coutumes de Paris (1) et d'Orléans décident que cette faculté de rachat se prescrit par trente ans entre âgés et non privilégiés ; ce qui signifie que la prescription en question ne court pas contre les mineurs et ne s'accomplit que par quarante ans contre l'Eglise ou les communautés.

Cette clause de rachat a pour conséquence de rendre le contrat de bail à rente foncière équivalent à la vente (2) ; elle contient en effet la vente à terme du droit réel que le bailleur se réserve d'ordinaire et qui, dans son patrimoine, tient la place du fonds. Il en résulte que l'héritage baillé à rente avec clause de rachat est sujet au retrait et aux profits de mutation : quint denier s'il s'agit d'un fonds tenu en fief, droits de vente si le fonds était tenu en censive.

Remarquons ici que dans la rente constituée, la faculté de rachat est essentielle et imprescriptible, et n'a pas besoin de résulter d'une clause expresse.

2° Clause par laquelle le *bailleur se charge de la foi et des devoirs seigneuriaux*. Il faut supposer que l'héritage baillé à rente était tenu en fief. La règle était que le preneur se chargeât de la foi et des devoirs seigneuriaux ; mais, par une clause expresse, le bail-

1. Cout. de Paris, art. 120. Coutume d'Orléans, art. 268.

2. Cout. de Paris, art. 23, 78 et 137.

leur pouvait conserver à sa charge ces obligations. On disait alors qu'il y avait jeu de fief. Dans ce cas, la rente est seigneuriale et récongnitive de la seigneurie que s'est conservée le bailleur en se chargeant de la foi.

CHAPITRE II

HISTOIRE DU BAIL A RENTE FONCIÈRE PERPÉTUELLE RAPPROCHÉ DE QUELQUES CONTRATS ANALOGUES.

I. — *Origine du bail à rente foncière ; le bail à cens et l'emphytéose.*

Le bail à rente foncière perpétuelle parut de bonne heure dans l'ancien droit.

Brodeau, dans son commentaire sur l'article 94 de la Coutume de Paris, écrit : « J'observe que de tout temps et ancienneté les rentes foncières ont été usitées en France, soit les féodales et seigneuriales, soit les simples foncières qui se créaient et constituaient sans aucun commerce d'argent, en la tradition et aliénation de la chose. » Cet auteur cite un contrat en date de 936, et un autre en date de 1269.

Nous sommes donc porté à croire, malgré l'obscurité qui règne sur les premiers temps de l'ancien droit, que le contrat de bail à rente foncière fut mis en usage en même temps que les contrats féodaux,

et qu'il fut, comme eux, une création spontanée du moyen âge. On y retrouve en effet la même idée du principal rôle joué par la terre, qui supporte ici une dette purement civile, au lieu des obligations seigneuriales dont elle est chargée dans le fief et la censive.

Les concessions de domaine faites par les successeurs de Charlemagne aux grands vassaux et aux associations religieuses dans un but politique, avaient, en établissant la féodalité, produit ce résultat de concentrer la plus grande partie de la propriété foncière entre les mains de quelques privilégiés, les plus élevés dans l'échelle féodale.

Les seigneurs absorbés par les services de guerre et de justice ne pouvaient s'occuper eux-mêmes de mettre en culture leurs immenses domaines dont la plus grande partie était encore en friches. Pour arriver à les rendre productives, ils ne trouvèrent pas de meilleur moyen que de concéder leurs terres à des cultivateurs, en se réservant non plus un droit de suzeraineté, mais un droit de rente que le fonds était obligé de payer à perpétuité. Ainsi furent sans doute conclus les premiers contrats productifs de rentes foncières, les premiers baux à rente.

Au XIII^e siècle nous voyons dans Beaumanoir une redevance appelée surcens, ou gros cens, on croit de cens, qui peut être créée sur son fonds par le censitaire, moyennant l'aliénation de ce fonds. C'est sous

ce nom que nous rencontrons d'abord la rente foncière, et cela se comprend aisément si l'on songe que la règle « nulle terre sans seigneur » s'opposait à ce qu'on pût rencontrer en pays de coutume des terres absolument libres. Tous les fonds qui n'étaient pas tenus en fiefs étaient supposés relever d'un seigneur de censive.

Nous sommes ainsi amené à parler de ce mode de tenure. La censive est un fonds qui a été concédé avec translation du domaine utile, et réserve du domaine direct reconnu au moyen d'une redevance annuelle modique et de droits seigneuriaux. La censive résultait d'une concession qui portait le nom de bail à cens.

Le bail à cens était un contrat seigneurial ; en conséquence, le Cens était imprescriptible. C'était une redevance très modique et portable, plutôt destinée à marquer la supériorité du concédant sur le censitaire qu'à constituer le prix de l'aliénation du fonds.

Le bail à cens entraînait pour le seigneur le droit à des profits de mutation au cas d'aliénation par le tenancier. Ces profits étaient connus sous le nom de lods et ventes.

Pour assurer le paiement de la redevance, le seigneur censier avait le moyen de la saisie annuelle, qui lui permettait de mettre la main non pas sur le

fonds comme au cas de saisie féodale ; mais sur les fruits jusqu'à complet acquittement du cens.

Le cens était, avons-nous dit, une prestation fort modique, et il arrivait fréquemment que le fonds, bien cultivé ou amélioré, fût susceptible de produire bien davantage. Le censitaire pouvait donc être tenté d'en faire l'objet d'une opération nouvelle, c'est-à-dire de créer sur ce fonds un surcens, soit en vendant sur le fonds ce droit moyennant une somme que lui payait l'acquéreur du surcens, opération qui deviendra plus tard la constitution de rente ; soit en aliénant de nouveau le fonds, en s'y réservant un surcens que le nouveau tenancier s'obligeait à payer en plus du cens primitif.

Cette opération de surcens réservé moyennant l'aliénation du fonds n'était pas autre chose qu'un bail à rente foncière perpétuelle. En effet, il était interdit au censitaire de faire un nouveau bail à cens ; son droit ne l'autorisait à retenir sur son fonds en l'aliénant, aucun droit honorifique. Il tenait son fonds à titre roturier.

« Le propriétaire d'un héritage, nous dit Pothier dans son traité des cens, qui le tient lui-même à cens, ne peut en faire un bail à cens suivant la maxime : « cens sur cens n'a lieu ». Et plus loin, ce jurisconsulte ajoute : « Si, dans le fait, le propriétaire d'un héritage censuel avait fait un bail de cet héritage pour une certaine redevance annuelle et

perpétuelle, qui par le bail aurait été qualifiée de cens, ce bail ne serait qu'un simple bail à rente foncière ; et cette redevance quoique qualifiée de cens, ne serait qu'une simple rente foncière non seigneuriale et sujette à prescription ».

Le surcens dont nous parle Beaumanoir n'est pas autre chose que cette opération qualifiée par Pothier de simple bail à rente foncière.

Si l'on songe que c'était la seule opération possible sur les fonds tenus en censive, car on n'usait que fort peu de la vente et du louage ; si d'autre part on pense que la plupart des biens fonds étaient tenus en censive dans les pays de coutume en raison de la règle, nulle terre sans seigneur, on est obligé de reconnaître que le bail à rente trouva là un terrain de développement considérable, sinon sa véritable origine.

Le mot cens, du reste, dérivé du latin *census* désignait en général toute redevance, et il y avait des pays dans le Nord de la France où le bail à cens n'était pas considéré comme un contrat seigneurial, et produisait les mêmes effets que le simple bail à rente. Il est donc fort probable que ces deux contrats ne furent pas toujours bien distingués à l'origine. Ce n'est qu'à partir de la féodalité bien formée que l'on commença à faire une distinction théorique entre le bail à cens, première concession de l'héritage émanée du seigneur, et les baux subséquents

aits à surcens ou à rente foncière. Dès lors le cens ou chef cens fut seul réputé seigneurial, par suite imprescriptible et entraînant les droits de lods et ventes, tandis que le bail à rente simple ne produisait que la seule rente, sans profits ni retraits; rente purement civile, ne pouvant donner lieu à la saisie; exigible seulement au moyen des actions ordinaires et sujette à prescription.

Bien que connu tout d'abord comme créateur de la redevance qui venait après le cens, le bail à rente ne s'appliquait pas seulement aux censives; il pouvait aussi bien avoir pour objet un bien tenu en fief ou un alleu.

Le propriétaire qui tenait un héritage en fief avait, à la différence du censitaire, le droit, en aliénant son fonds, de s'y conserver des droits honorifiques. Si le sous accensement ne pouvait avoir lieu, il n'en était pas de même de la sous inféodation. Mais le tenancier d'un fief pouvait aussi bailler simplement son héritage à rente foncière. Dans ce cas, le preneur devait porter l'hommage au suzerain du fief, envers qui il contractait des obligations seigneuriales; mais vis-à-vis de son bailleur, il se trouvait dans la situation d'un véritable preneur à rente foncière. Il n'en était plus de même si, par une clause spéciale, le bailleur avait gardé à sa charge toutes les obligations féodales qui portaient sur sa terre. Dans ce cas, la redevance qu'il se réservait sur le fonds avait le

caractère de rente seigneuriale. Nous avons indiqué déjà les caractères qui distinguaient cette sorte de rente de la rente simple et la rapprochaient considérablement du cens.

Le bail à rente foncière pouvait aussi porter sur les alleux ou biens libres ; en cecas, le caractère purement civil de la redevance ainsi créée ne pouvait faire de doute ; mais les alleux étaient fort rares dans les pays de coutume ; et, dans les pays de droit écrit où s'était conservée la notion de la propriété romaine, le bail à rente se trouvait en concurrence avec d'autres contrats : l'emphytéose et la locatairie perpétuelle.

Malgré les affirmations des juristes de l'ancien droit, et les caractères qui semblent écarter pour le bail à rente foncière toute idée d'origine romaine, quelques auteurs ont essayé, sans parvenir du reste à une certitude, de rattacher le bail à rente foncière aux contrats de location perpétuelle qui existaient dans le dernier état du droit romain ; lui supposant ainsi la même origine qu'à l'emphytéose restée en usage dans les pays de droit écrit.

Déjà avant l'empire, mais surtout après l'époque des grandes conquêtes, les Romains furent amenés à pratiquer les concessions de terrains publics à long terme ou à perpétuité moyennant une redevance annuelle appelée vectigal. *L'ager publicus* devenait ainsi *ager vectigalis*, sur lequel le preneur avait,

tant que la redevance était régulièrement payée, une sorte de droit réel et transmissible engendrant une action *in rem* utile et une véritable possession protégée par des interdits.

Enfin les locations perpétuelles passèrent du droit public dans le droit privé ; l'emphytéose et la superficie furent, pour les grands propriétaires, le moyen de mettre en rapport des terres incultes si vastes que ni eux ni leurs esclaves ne suffisaient à les mettre en culture.

Le contrat d'emphytéose fut l'objet d'une constitution de Zénon qui en fit un contrat à part, différent de la rente et du louage, et conférant au preneur un quasi-domaine sur le fonds. Plus tard, une constitution de Justinien permit à l'emphytéote de mettre son bailleur en demeure de donner son autorisation à l'aliénation du fonds, et de passer outre après un délai de deux mois.

Ainsi réglementée, l'emphytéose se retrouva de bonne heure dans les pays du midi de la France où le droit romain était resté en vigueur et où s'était conservée la notion de la propriété romaine. Le bail emphytéotique, à la différence du bail à rente n'emportait pas transfert de propriété, et constituait une sorte de location à long terme ou même perpétuelle, donnant à l'emphytéote des droits plus étendus que ceux d'un simple locataire.

Mais l'influence des contrats de même genre spon-

tanément éclos dans les pays de coutume ne tarda pas à se faire sentir sur l'emphytéose et à la rapprocher singulièrement des contrats de bail à rente et surtout de bail à cens. Le bailleur vit alors s'affaiblir les effets du domaine direct qui lui restait sur le fonds, tandis que les droits de l'emphytéote s'élargissaient au contraire. On lui reconnut, comme au preneur à cens ou à rente, le droit d'aliéner le fonds sans l'autorisation du bailleur, on lui accorda facilement des délais de grâce au cas de non paiement des canons arriérés, et on diminua le nombre des cas de commise emphytéotique, qui devinrent fort rares. Enfin l'emphytéote fut admis à se libérer par le déguerpissement.

Ce n'était donc plus seulement un droit réel de jouissance que l'on reconnaissait à l'emphytéote, mais un vrai droit de propriété, tout le domaine utile, le bailleur ne se réservant que le domaine direct.

L'emphytéose ainsi transformée se rapprochait considérablement du bail à cens. Comme dans les fonds tenus en censive, l'aliénation donnait lieu à des droits au profit du *dominus directus*, ou au retrait ; la commise emphytéotique correspondait à la saisie censuelle ; enfin la décomposition en domaine direct et domaine utile était la même. Aussi la langue du moyen âge finit-elle par confondre ces deux contrats et Dumoulin put dire : « *verbum emphyteusis est æquivocum* ». Pourtant une différence importante

subsista toujours entre la directe du seigneur censier et celle du bailleur à emphytéose : la première comportait une idée de supériorité de personne à personne ; elle plaçait le tenancier de la terre sur laquelle elle portait à un degré inférieur de la hiérarchie féodale ; rien de semblable ne se trouvait dans la directe du *dominus directus* de l'emphytéose ; elle ne pouvait créer que des rapports purement civils (1) ; par suite une telle directe ne pouvait appartenir qu'à un propriétaire d'alleu, et seuls ces biens libres pouvaient faire l'objet du contrat d'emphytéose.

La différence resta plus sensible entre l'emphytéose et le bail à rente foncière ; car on ne trouvait pas dans ce dernier contrat la décomposition en domaine direct et domaine utile, et par suite, on n'y trouvait ni saisie, ni commise, ni retrait, ni profits de mutations dûs à un *dominus directus*.

Toutefois cette assimilation qui s'opéra progressivement entre le contrat romain d'emphytéose et les tenures perpétuelles de l'ancien droit ne nous autorise point à croire que ce contrat d'origine romaine, peu à peu déformé au contrat de nos institutions, fut pour quelque chose dans l'origine du bail à rente foncière. Nous nous rallions donc volontiers à l'opinion de Brodeau lorsqu'il dit : « Les baux d'héritage

1. Il en résulte que la directe emphytéotique est prescriptible par trente ans et qu'elle peut être purgée par décret, à la différence de la directe seigneuriale.

à rente soit rachetable ou non sont de droit pur français et ont été inconnus aux romains, n'ayant aucun rapport aux contrats qu'ils appelaient *conductiones perpetuas*, *contractus libellarios*, *emphytenticarios*, *precarios*, *agros vectigales*, par le moyen desquels contrats, le seigneur et propriétaire baillait, cédait et transférait son fonds à perpétuité ou à longues années sous la constitution d'une pension et redevance annuelle, *ea lege ut meliorem cultioremque redderet* ; dans lesquels contrats le bailleur retenait la seigneurie directe, l'utile seule passant en la personne du preneur et conducteur, qui ne se pouvait pas dire et qualifier propriétaire (1) ». Et le même auteur ajoute : « Parmi nous, les baux à rente emportent une aliénation parfaite, une expropriation entière et absolue... De sorte qu'il serait fort périlleux de régler nos baux à rente par les lois et décisions des empereurs et jurisconsultes romains auxquels ils ont été inconnus ».

Si donc, avec une conception assez différente, les locations perpétuelles ont existé en France après avoir été pratiquées chez les romains, c'est que dans les deux pays les mêmes nécessités ont fait recourir à des institutions analogues. C'est un principe reconnu que, lorsque l'étendue des terres est hors de proportion avec le nombre de ceux qui les possèdent,

1. Brédeau, sous l'article 78 de la Coutume de Paris.

les concessions perpétuelles sont d'un usage constant et général (1). Le propriétaire qui ne peut tirer parti lui-même d'un fonds en friche trouve dans le bail perpétuel une ressource qui lui permet d'en tirer un léger revenu, et qui, d'un autre côté donne à l'agriculteur pauvre un moyen d'acquérir une terre que ses soins pourront rendre productive.

II. — *Rentes foncières et rentes constituées.*

L'aliénation d'un fonds par bail à rente ne fut pas toujours le seul moyen de produire la rente foncière et l'on vit pendant longtemps cette redevance naître d'un contrat différent : la constitution de rente.

Au XIII^e siècle, Beaumanoir, en parlant du surcens nous apprend que ledit surcens pouvait se trouver établi de deux manières : l'une consistait à créer et vendre un surcens sur son fonds, l'autre à aliéner le fonds en s'y réservant un surcens. Dans les deux cas, la rente ainsi créée était perpétuelle et irrachetable ; et ce n'est que plus tard que « l'on s'advisa, suivant l'expression de Loyseau, d'un moyen par lequel ceux qui avaient affaire d'argent en pussent recouvrer sans vendre et aliéner leurs héritages, qui était de constituer rente sur iceux », et Loyseau ajoute : « pour cette raison les jurisconsultes Italiens et Espagnols

1. Troplong, du louage, p. 146.

modernes appellent les rentes foncières réservatives et les autres assignatives ».

Ce ne fut qu'au ^{xvi}^e siècle, et grâce à l'influence de Dumoulin que les rentes constituées furent définitivement distinguées des rentes foncières.

Ceci nous oblige à dire quelques mots sur l'histoire des rentes constituées.

L'Eglise, souveraine maîtresse au moyen âge en matière de droit, prohibait formellement le prêt à intérêt, à quelque taux qu'il fût consenti, et lui donnait le nom d'usure. Cette prohibition, formulée dans les capitulaires et dans une ordonnance de 1230, fut reproduite quarante ans plus tard dans les Etablissements de Saint Louis. Les capitaux se trouvaient donc condamnés à une stérilité absolue, et il fallait trouver une combinaison qui permit, tout en respectant la règle de l'Eglise, de rendre l'argent productif. Ce fut la rente foncière qui fournit cette combinaison. Pour lever les scrupules de l'Eglise, il suffit de faire intervenir dans l'opération un fonds déterminé appartenant au débiteur de la rente, et d'affecter ce fonds au paiement des arréra-

1. Beaumanoir. Chapitre 24, n. 20. Beaumanoir nous apprend aussi que pour mettre un terme aux nombreux surcens que les censitaires créaient ainsi sur leurs maisons ou sur leurs champs qu'ils abandonnaient ensuite quand les redevances étaient devenues trop lourdes, ou qu'ils laissaient tomber en ruine, il fut défendu de créer un surcens sans l'autorisation du seigneur censier (Ch. 24, n.).

ges. Le débi-rentier propriétaire du fonds se trouvait alors dans la situation du preneur à rente foncière. On pouvait même supposer qu'ayant d'abord vendu son fonds moyennant une certaine somme, il l'avait repris ensuite des mains de l'acheteur par un bail à rente foncière perpétuelle. Le fonds se trouvait ainsi grevé à perpétuité d'une redevance, si le rachat n'avait été stipulé dans le contrat et exercé au terme convenu ; et la perte totale du fonds amenait l'extinction de la rente.

Constituée de la sorte, la rente fut reconnue par l'Eglise parfaitement licite, et une bulle du pape Martin V, rendue en 1423, l'approuva formellement.

Mais les progrès du capital, les besoins du commerce et de la civilisation rendirent bientôt nécessaire une plus grande facilité dans cette sorte de prêt. Il fallut admettre à emprunter d'autres personnes que les propriétaires d'immeubles, et envisager la rente constituée non plus comme l'obligation d'un fonds, mais comme une obligation personnelle du débi-rentier ; obligation que celui-ci pouvait garantir au moyen de sûretés réelles, mais qui ne subsisterait pas moins en cas de perte du fonds hypothéqué. Cette transformation fut l'œuvre de la jurisprudence, l'Eglise la combattit ardemment, ainsi qu'en font foi deux décrétales du pape Pie V de 1569 et 1570. Mais elle finit par prévaloir, et Dumoulin put séparer définitivement les deux théories

de la rente foncière et de la rente constituée, l'une perpétuelle et due par le fonds ; l'autre essentiellement personnelle et rachetable, quoique classée parmi les immeubles.

Les commentateurs de la coutume de Paris, à la suite de Dumoulin, notent et précisent les différences considérables qui distinguent la redevance produite par un contrat de bail à rente foncière et celle qui résulte d'un contrat de constitution de rente. Ces deux contrats bien différents continuent de coexister jusqu'à la Révolution. Puis le prêt à intérêt étant devenu licite, la constitution de rente devint une variété de ce contrat, tandis que le bail à rente foncière, désormais rachetable, devenait une véritable vente.

III. — *De quelques autres baux perpétuels.*

Les tenures perpétuelles qui formaient l'usage commun de la propriété en France peuvent, dit M. Garsonnet, être ramenées à trois types différents : 1° les unes, comme le bail à rente foncière, transfèrent toute la propriété au preneur sous la réserve d'un simple droit réel pour le bailleur ; 2° d'autres ne transfèrent au preneur que le domaine utile sous la réserve d'un domaine direct au profit du bailleur ;

3° D'autres enfin ne transfèrent au preneur qu'un simple droit réel de jouissance.

1° Les tenures perpétuelles qui transfèrent la propriété peuvent être considérées comme des variétés du bail à rente foncière lui-même ; variétés qui, suivant les pays, ont reçu des noms différents.

En premier lieu nous devons citer le *champart*, le contrat d'exploitation agricole par excellence. A la différence du cens et de la rente foncière, il ne portait que sur des fonds en pleine culture ; il pouvait d'ailleurs être seigneurial comme le cens, ou simplement foncier comme la rente foncière. Le caractère propre du bail à champart, c'est que la redevance qui est retenue sur le fonds comme contrepartie de son aliénation aux mains du cultivateur, ne consistait jamais dans une rente en argent, mais dans une redevance d'une certaine quantité de fruits. Après chaque récolte, le tenancier, avant de rentrer sa part, devait prévenir le champartier qu'il vint enlever la portion qui lui revenait, ou tout au moins il devait faire constater devant témoins l'état de la récolte, et souvent faire porter la portion qui représentait le champart dans une grange destinée à cet usage, et où le seigneur ou le champartier la faisait prendre. A la différence de la rente foncière, le champart ne s'arréageait pas. Comme elle, toutefois, il était susceptible de s'éteindre par la prescription.

On peut aussi, nous l'avons déjà fait remarquer, considérer comme un bail à rente foncière, le *bail à cens* dans les pays où, malgré son nom, il n'avait rien de féodal : ainsi dans le Cambrésis et le Hainaut ; à Tournai, à Lille, à Douai où l'on appelait censier un simple preneur à rente. On peut encore citer, comme tenures qui transféraient toute la propriété, le bourgage qui était usité en Normandie pour les biens situés dans les villes et dans les bourgs, et qui fut ensuite étendu aux autres biens fonds : l'effet de ce contrat était uniquement d'obliger le tenancier à payer une rente fixe.

Le bail à *locatairie perpétuelle* peut aussi être considéré comme une variété du bail à rente foncière dans les pays où, comme en Provence, il transférait la propriété au preneur. C'est sous cet aspect d'ailleurs que l'envisagèrent les auteurs de la loi des 18-29 décembre 1790, l'assimilant complètement à la rente foncière au point de vue du rachat.

Pourtant en Languedoc, ce bail à locatairie perpétuel ne conférait au preneur, qu'un simple droit de jouissance. Cette tenure assez voisine de l'emphytéose et usitée dans les mêmes contrées, en différait surtout en ce qu'elle pouvait avoir pour objet aussi bien des héritages tenus en fief ou en censive que des alleux. Nous avons vu au contraire que l'emphytéose ne pouvait porter que sur des biens libres,

la directe qu'elle réservait au bailleur n'ayant aucun caractère seigneurial.

Le bail à *complant* que l'on pratiquait dans les provinces de l'Ouest de la France où il favorisait la plantation des vignes, peut donner lieu aux mêmes observations : à la Rochelle et à Poitiers, il transférait la propriété au preneur ; à Nantes au contraire, celui-ci n'acquerrait qu'un droit réel de jouissance. Par ce contrat, le tenancier s'engageait à payer une redevance en fruits nommée complanterie ; il ne pouvait sans l'autorisation du bailleur changer le mode de culture.

2° D'autres tenures supposaient la décomposition de la propriété en domaine utile transféré au preneur, et domaine direct réservé au bailleur, et par suite se rapprochaient surtout de deux contrats, dont nous avons déjà parlé ; le bail à cens et l'emphytéose. Dans l'un la directe est seigneuriale, dans l'autre elle est purement privée ; mais nous avons déjà vu que la décomposition existe dans les deux cas, et entraîne des conséquences à peu près semblables, la directe seigneuriale présentant seulement ce caractère d'être imprescriptible et de ne pouvoir se purger par décret.

Le bail à cens seigneurial présentait comme principales variétés l'albergement, la mainferme et le bordelage.

L'*albergement* se rencontrait dans le Bugey, la

Savoie et le Dauphiné ; il ne produisait pas partout les mêmes effets. Ainsi dans le Bugey il ne démembreait pas la propriété ; au contraire dans les autres provinces il transférait le domaine utile comme le bail à cens.

La mainferme qui se pratiquait dans le Nord de la France, de la Belgique et du Hainaut était un contrat seigneurial ; dans d'autres régions on désignait simplement sous ce nom toute tenure perpétuelle, noble ou roturière. Ainsi nous lisons dans Brodeau sous l'article 78 de la Coutume de Paris : « Les baux à rente perpétuelle des héritages féodaux ou censuels qui emportent aliénation du fonds et propriété sont appelés dans les anciens titres et les auteurs *mediæ ætatis* ou de la basse latinité, *firma perpetua*, *manufirma*, *manufirmitates*, etc... ».

Enfin le *bordelage* ou *bourdelage*, dont nous trouvons les règles dans la coutume du Nivernais et dans Guy Coquille, appartenait encore à ce groupe de tenures qui procédaient du bail à cens seigneurial. Le bourdelage était usité en Nivernais, et aussi dans le Bourbonnais, le bas Berry, même l'Auvergne, il se distinguait par la dureté de ses conditions. Le tenancier avait à payer une rente assez forte, partie en argent, partie en fruits, et cette prestation était récognitive de seigneurie. Les cas de commise étaient nombreux ; les principaux étaient : le défaut de paiement pendant trois ans ; la dégradation du fonds ou

encore le démembrement par aliénation sans l'autorisation du seigneur. En cas d'aliénation totale par le tenancier, l'autorisation du seigneur était requise, et il avait le droit de choisir entre la retenue ou le tiers denier ; c'est-à-dire entre le retrait ou un profit de mutation énorme.

Le tenancier pouvait déguerpir en payant la rente échue et en laissant le fonds en bon état. Pour les cas de commise et l'obligation d'améliorer l'héritage que ce mode de concession imposait au tenancier, le bourdelage se rapproche assez de l'emphytéose ; cependant il faut remarquer que la directe y est seigneuriale comme dans la censive.

Le bourdelage ne s'était appliqué tout d'abord qu'aux héritages ruraux ; il fut ensuite étendu aux maisons ; mais trois arrêts du conseil du roi rendus à la demande du duc de Nivernais, Ludovic de Gonzague, convertirent en rentes foncières ou en censives les rentes bordelières existantes, et prohibèrent l'application du bordelage aux maisons de ville.

3° Enfin certains baux perpétuels ne transféraient pas la prospérité au preneur ; nous avons déjà vu qu'il fallait ranger dans cette catégorie le bail à locatairie perpétuelle du Languedoc, le bail à complant de Nantes, l'albergement du Bugey. Nous nous contenterons de mentionner encore le *bail héréditaire* d'Alsace, le *bail à métairie perpétuelle* de la Marche

et du Limousin ; et enfin le *bail à domaine congéable* de la Bretagne.

IV. — *Utilité du bail à rente foncière perpétuelle et des tenures analogues.*

Laisant de côté les baux perpétuels qui entraînaient des droits seigneuriaux, et revenant au bail à rente foncière qui fut le type le plus développé des tenures non seigneuriales, nous allons examiner quel intérêt les parties pouvaient trouver à se servir de ce mode d'aliénation, et quelles causes par suite lui donnèrent ce rôle de remplacer presque complètement la vente et le louage.

Nous avons eu déjà l'occasion de dire que le champ d'application du bail à rente était extrêmement vaste : il pouvait avoir pour objet un alleu aussi bien qu'un immeuble tenu en fief ou en censive ; et même des droits immobiliers incorporels seigneuriaux ou non, pourvu qu'ils fussent fonciers et perpétuels.

S'il s'agissait d'un bien fonds, le bail à rente foncière pouvait avoir pour but sa mise en culture ou son exploitation. C'était le moyen pour les propriétaires de grands domaines d'attirer sur leurs terres des cultivateurs à qui le manque de capitaux inter-

disait l'accès de la petite propriété par le contrat de vente, et qui trouvaient ainsi moyennant une faible redevance si le fonds était inculte, un établissement stable, et le meilleur emploi de leur activité. C'est ainsi que bien des terres furent mises en culture, bien des villages fondés à l'appel de grands propriétaires intelligents qui promettaient « terres et masures à petites rentes » et n'abdiquaient pas tous droits sur les domaines où ils gardaient leurs rentes et exerçaient une sorte de contrôle. Le bail à rente jouait alors le rôle qu'avait joué l'emphytéose romaine, mais il était susceptible, à la différence de celle-ci, de se plier à toutes les complications du régime féodal.

Le bail à rente, même plus tard, et pour des terres déjà en culture, était souvent plus accessible que la vente à la masse des cultivateurs sans argent. Le paysan laborieux, incapable de fournir un prix en argent se chargeait volontiers d'une redevance qu'il prélevait sur son travail de l'année avec l'espoir d'accroître la valeur du fonds pour lui et les siens, et la ressource de déguerpir s'il était trahi par le sort.

Dans ces deux cas, le bail à rente avait sur la vente cette grande supériorité pratique qu'il pouvait se prêter à une foule de combinaisons. En effet, si la vente ne comportait qu'un prix en argent, le bail à rente, au moins dans son application aux biens

ruraux, produisait la plupart du temps des rentes en nature. Celles-ci consistaient soit dans une partie de la récolte, et l'on était alors en présence d'un champart, soit en une redevance fixe en denrées. Par ce moyen, on évitait l'emploi de la monnaie encore peu en usage au moyen âge, et le bailleur était sûr d'échapper aux changements que pouvait éprouver la valeur de l'argent. Rien n'empêchait du reste de combiner ensemble ces divers modes de redevances, et même si le bailleur avait besoin d'une somme en argent, il pouvait l'obtenir au moyen de deniers d'entrée, le reste du prix étant représenté par une rente en nature, et l'opération tenait alors à la fois de la vente et du bail à rente.

Notre contrat, appliqué à des immeubles incorporels, seigneuriaux ou non, pouvait avoir aussi un intérêt pratique si l'on suppose chez le bailleur le désir de tirer parti de droits réels dont l'exercice lui était difficile ou dont la perception présentait un caractère aléatoire. En baillant ces droits à un preneur qui les faisait valoir à ses risques et périls, il s'évitait tout souci et les voyait transformés en une rente fixe et perpétuelle.

Dans tous ces cas, et même si le preneur était en état de fournir un prix en argent, et par conséquent d'user du contrat de vente, le bail à rente était généralement préféré par le bailleur ou aliénateur. En effet, qu'eut-il fait d'un prix de vente s'il n'avait pas

actuellement besoin d'une somme d'argent pour un emploi déterminé ? Le prêt à intérêt était prohibé et les effets publics manquaient. Il ne lui restait que la ressource de la rente constituée qui était toujours rachetable. A un prix en argent qui pouvait le mettre dans de tels embarras, le bailleur préférait naturellement le droit réel que lui conférait le bail à rente, et qui constituait en somme un placement irrachetable sur l'immeuble dont il se défaisait.

A cette raison s'en joignaient encore d'autres qui amenaient le preneur comme le bailleur à préférer l'emploi du bail à rente à celui de la vente : Si l'opération avait pour objet un fonds tenu en fief ou en censive, ce qui était la règle en pays coutumier en raison de la maxime « nulle terre sans seigneur », la vente eût donné lieu aux profits de mutation, profits de quint ou de lods et ventes ; ou encore elle eût pu provoquer l'exercice du retrait féodal ou même du retrait censier admis par quelques coutumes, ou du retrait lignager. Le bail à rente foncière qui ressemblait plutôt à un échange d'immeubles qu'à une vente, ne donnait ouverture à aucun de ces droits.

Cette substitution même de la rente foncière à l'immeuble aliéné présentait sous l'ancien droit un intérêt tout particulier pour le bailleur, surtout au point de vue des droits de famille et des successions. La rente continuait à représenter dans son patri-

moine le fonds passé aux mains d'un autre, et suivait les règles de dévolution des propres, tandis qu'un prix de vente, nécessairement mobilier eût pu être attribué à d'autres héritiers. Le contrat de bail à rente foncière créait donc ainsi un double immeuble : le fonds qui passait au preneur d'une part, et d'autre part la rente foncière qui demeurait au même titre dans le patrimoine du bailleur. Et cette considération avait son intérêt à une époque où la propriété foncière était pour les individus la base de leur situation sociale.

C'est ainsi que ce contrat bienfaisant permit, en un temps où la féodalité nécessitait la concentration et l'immobilité de la propriété foncière, d'obtenir un morcellement des grands domaines suffisant pour assurer les défrichements et les plantations, et pour exploiter avantageusement les terres déjà mises en culture.

Quant à son rôle historique et social, on peut dire que la classe pauvre, l'ancienne race des serfs et des affranchis lui doit son avènement à la propriété dont il lui a permis de connaître les bienfaits. Cette situation de petits propriétaires qu'ils durent d'abord aux baux perpétuels a développé chez eux cet amour de la culture et du sol natal qui leur fit voir plus tard un rapport si étroit entre la liberté de leur personne et celle de leur fonds. Ainsi les baux

perpétuels portaient en eux-mêmes le germe de leur disparition.

V. — *Décadence de la féodalité et des baux perpétuels.*

Après que la féodalité eut régné souverainement sur la France jusqu'au milieu du xv^e siècle, la situation politique commença vers cette époque à se modifier profondément, et lorsqu'à la puissance des grands vassaux se substitua la puissance royale, toutes les institutions féodales perdirent de leur raison d'être. Ce besoin de protection qui avait groupé les paysans autour des seigneurs et avait constitué à ceux-ci une autorité presque souveraine sur les habitants de leur contrée, disparut quand la monarchie absolue eut triomphé des grands et que la création d'une armée permanente eut permis au pouvoir royal d'être le maître dans tout le royaume, sans le concours des grands vassaux. Dès lors le roturier, que le mouvement d'émancipation des communes avait habitué peu à peu à s'administrer lui-même, se sentit assez fort pour n'avoir plus besoin du seigneur, et lorsqu'au xvii^e siècle le pouvoir royal triompha définitivement, le régime féodal fut virtuellement condamné, le rôle que la terre

avait joué jusque-là dans la répartition de la puissance publique ayant perdu toute son importance.

Mais des institutions de naguère, presque tout subsistait encore : les servitudes personnelles comme les prestations en nature ou en argent. Les premières cependant tendaient à disparaître pour être remplacées par les secondes ; ce qui s'explique facilement par ces deux faits que l'argent était d'une part devenu plus abondant, et que, d'autre part les seigneurs, quittant leurs terres pour aller vivre à la cour, avaient sans cesse besoin d'argent pour subvenir à leurs dépenses énormes. Les intendants qui les remplaçaient dans leurs domaines percevaient les redevances avec la plus grande rigueur.

De son côté le paysan, possesseur de père en fils de terres que ses soins avaient rendues productives, et de plus en plus attaché à ce sol qu'il considérait comme sa propriété, voyait avec colère les exigences du seigneur s'ajouter aux impôts établis par le pouvoir central, et absorber tout le fruit de son travail. Oublieux des contrats primitifs par lesquels ses ancêtres avaient obtenu la possession de la terre, il ne vit plus bientôt dans la rente foncière comme dans les redevances seigneuriales qu'un impôt odieux qui le privait du produit de son labeur sans lui rien assurer en échange.

Aussi lorsqu'au XVIII^e siècle les ouvrages des économistes et des philosophes commencèrent à semer

les idées nouvelles, ils trouvèrent le terrain préparé ; le paysan était prêt à tout pour conquérir enfin ce qu'on lui présentait comme un droit naturel et de toute justice ; la libre propriété du fonds qu'il cultivait.

Les historiens modernes voient dans ce mouvement vers la propriété indépendante le principe même de la Révolution française, et M. Taine s'exprime ainsi : « La Révolution est par essence une translation de la propriété ; en cela consistent son support intime, sa force permanente, son moteur premier et son sens historique ».

Le résultat de la Révolution fut une transformation complète dans le régime de la propriété foncière. Le bail à rente, bien que ne contenant en lui-même aucun caractère seigneurial suivit le mouvement qui détruisit radicalement la féodalité. Dans une période de quelques années, la propriété libre qui depuis de longs siècles était l'exception sur le sol français devint la règle et fut maintenue comme d'ordre public par le législateur du Code civil.

DEUXIÈME PARTIE

Droit intermédiaire

I. — *La propriété foncière en 1789.*

En 1789, les privilégiés possédaient la plus grande partie des prés, des forêts et des étangs ; mais la presque totalité des terres labourables était entre les mains de la classe roturière (1). C'est cette petite propriété détachée peu à peu des grands domaines et cultivée depuis des siècles avec amour par le paysan, qui reste chargée d'une foule de redevances représentant le domaine direct ou la rente restés entre les mains du propriétaire concédant.

Depuis quelques années les philosophes et les économistes dévoilent les maux des classes rurales et indiquent des remèdes. Boncerf, avocat au parlement, dans son mémoire sur les rentes foncières, démontre quel avantage pourraient retirer du rachat le roi, les

1. Sagnac. *Législation civile de la Révolution*, p. 58.

seigneurs et les tenanciers ; il expose son système de rachat entre les mains du roi, qui devait libérer les tenanciers, laisser les seigneurs indemnes, et amener en abondance l'argent dans les caisses royales. Il maintient la légitimité du rachat en s'appuyant sur ce point que les tenanciers sont à perpétuité débiteurs des cens, rentes et autres redevances, et que « c'est une maxime constante du droit naturel que tout débiteur doit avoir la faculté de se libérer. »

Conformément à la doctrine des économistes qui reconnaissent la nécessité d'affranchir la terre, source de toute richesse, Boncerf explique que la prospérité des Etats est en raison de la liberté des personnes, des choses et des actions.

Les discussions des assemblées provinciales et des sociétés d'agriculture qui se répandent peu à peu dans les campagnes ; la réaction seigneuriale qui sévit depuis la chute de Turgot ; la misère croissante des classes rurales et le sentiment profond qu'elles ont de leurs maux, tout contribue à rendre le régime foncier plus insupportable que jamais.

Si l'on songe en même temps que le paysan est la plupart du temps reconnu propriétaire par la jurisprudence ; que le long mouvement d'émancipation commencé avec l'affranchissement des communes l'a rendu en droit indépendant du seigneur en tout ce qui concerne l'administration de la communauté des habitants, on conçoit aisément que cette

avalanche de droits qui absorbent les revenus de sa terre lui paraisse constituer une spoliation et une oppression.

Aussi, dans les cahiers des Etats-généraux, n'est-ce qu'un cri de la part du Tiers état pour demander la liberté des terres. Abolition des droits de main-morte, rachat des droits qui existent en vertu de contrats ; tel est le vœu universel. « Toute disposition qui tend à priver le débiteur de la faculté de se libérer est contraire au droit naturel », dit le tiers de Forcalquier (1), reproduisant presque dans les mêmes termes le principe invoqué par Boncerf. Plus d'incertitude dans la propriété, plus d'instabilité dans les baux.

II. — *Assemblée Constituante.*

Le 5 mai 1789, les Etats généraux se réunissent et commencent par s'occuper de questions absolument étrangères à la propriété et à l'agriculture. Voyant leurs réclamations ainsi ajournées, les paysans encouragés par l'exemple des mouvements parisiens qui amenèrent la prise de la Bastille, se soulèvent à leur tour et se ruent sur les châteaux pour les piller et s'emparer des archives seigneuria-

1. Sagnac, *op. cit.*, p. 78.

les qu'ils veulent détruire comme la cause de leurs maux.

Enfin, dans la nuit du 4 août, l'assemblée s'émut et plusieurs députés nobles, à la suite du vicomte de Noailles vinrent à la tribune renoncer volontairement à leurs droits seigneuriaux et consentir au rachat des autres. Entraîné par ce généreux exemple, le clergé fait des déclarations analogues, et l'assemblée décide en principe l'abolition des droits de mainmorte et le rachat des autres droits. Ce fut le point de départ du changement profond que devaient amener dans la propriété foncière les différentes dispositions votées tour à tour par les trois assemblées révolutionnaires.

Décret du 11 août 1789. — Le 11 août seulement fut rédigé le décret de l'assemblée constituante qui devait faire connaître les résolutions prises dans la nuit du 4.

« L'assemblée nationale, dit l'article 1^{er}, détruit entièrement le régime féodal ».

Les 5 premiers articles s'occupent des droits qui tiennent à la mainmorte et à la servitude personnelle ; des droits des fuies et colombers, de chasse, des justices seigneuriales et des dîmes. Enfin l'article 6 est ainsi conçu :

« Toutes les rentes foncières perpétuelles, soit en nature, soit en argent, de quelque espèce qu'elles soient, quelle que soit leur origine, à quelques per-

sonnes qu'elles soient dues... seront rachetables. Les champarts de toute espèce et sous toutes dénominations le seront pareillement, au taux qui sera fixé, par l'assemblée. Défenses seront faites de plus créer à l'avenir aucune redevance non remboursable ».

Ce décret distinguait trois sortes de droits : 1^o les droits féodaux qui tenaient à la mainmorte ou au servage ; 2^o les droits féodaux fonciers ; 3^o les droits purement fonciers, dont faisait partie la simple rente foncière. La première catégorie de ces droits fut seule abolie sans indemnité. Les deux autres étaient simplement décrétées rachetables.

Telle fut la première distinction entre l'aboli et le rachetable ; distinction qui, du reste, n'échappait pas à toute critique. Il pouvait en effet se rencontrer dans la première catégorie des droits que les titulaires avaient parfaitement payés. Ils subissaient alors une véritable expropriation, et, contrairement à tous les principes d'équité, la juste et préalable indemnité leur était refusée.

Le roi opposa à ce décret une longue résistance et n'en fit la promulgation que le 3 novembre.

Un comité de féodalité fut nommé par l'assemblée pour examiner les questions soulevées par le décret, et Merlin fut chargé de faire un rapport sur les distinctions rendues nécessaires, et d'indiquer le *criterium* qui permettrait de reconnaître les droits abolis des droits rachetables. Merlin distingua la

féodalité dominante, dont les droits provenaient de l'usurpation, et la féodalité contractante, qui tenait les siens de contrats réguliers. Il ne comprit comme droits abolis que ceux « qui ne dérivent ni d'un contrat d'inféodation, ni d'un contrat d'accensement ; qui ne sont dus que par les personnes indépendamment de toute possession du fonds, et qui n'ont pour cause qu'une occupation enhardie par la féodalité, soutenue par la puissance seigneuriale et légitimée par la loi du plus fort » .

Un décret fut rendu sur ce rapport sur le 15 mars 1790 (1). Il ne laissait subsister, des attributs de la directe féodale et censuelle, que les redevances et les profits. De plus, ces droits perdent les caractères distinctifs des droits seigneuriaux, et sont assimilés aux simples rentes et charges foncières pour constituer la catégorie des droits rachetables. Ces anciens droits seigneuriaux durent être désormais réclamés par les mêmes moyens et actions que les rentes foncières ; et, devenus prescriptibles, ils furent soumis quant au principal, à la prescription admise pour les immeubles.

Dès lors, la propriété féodale avait légalement disparu ; elle était devenue une et allodiale, mais restait grevée de charges réelles rachetables.

Le 3 mai 1790 (2), un décret rendu sur le rapport

1. Dalloz, *Répertoire de législation*, v. 38, p. 334.

2. Dalloz, *Répertoire de législation*, v. 38, p. 335.

de Tronchet régla les conditions du rachat des droits seigneuriaux. Nous devons le signaler, parce qu'il servit de modèle au décret du 18 décembre 1790, sur le rachat des rentes foncières et autres baux perpétuels.

Le rachat devait être fait par l'intéressé ; soit à l'amiable, soit aux conditions réglées par le décret ; c'est-à-dire au denier 20 pour les redevances en argent et au denier 25 pour les redevances en denrées ou en fruits. Pour les droits casuels tels que les lods et ventes, le quint-denier et autres profits de mutation, le calcul était plus compliqué et plus arbitraire. Nous n'entrerons pas dans le détail, puisqu'il s'agit ici de droits seigneuriaux, et point du bail à rente foncière, qui en sa qualité de contrat purement foncier, ignorait les profits de mutation.

Décret des 18-19 décembre 1790. — Enfin, le 18 décembre 1790, parut le décret de l'assemblée constituante qui réglementait le rachat des rentes foncières et autres redevances assimilées (1).

L'article premier de ce décret reproduit à peu près l'article 6 du décret du 11 août : « Toutes les rentes foncières perpétuelles, soit en nature, soit en argent, de quelque espèce qu'elles soient, quelle que soit leur origine, à quelque personne qu'elles soient dûes :

1. Dalloz, *Répertoire de législation*, v. 39, p. 123.

gens de mainmorte, domaine, apanagistes, ordre de Malte ; même les rentes de dons et legs pour cause pie ou de fondation, seront rachetables ; les champarts de toute espèce et sous toute dénomination, le seront également. »

L'article 2 ajoute aux baux à rente et aux champarts désignés dans l'article premier, les contrats connus sous le nom de locatairie perpétuelle.

Nous avons déjà parlé de ce contrat, et nous devons remarquer qu'en le déclarant rachetable au même titre que le bail à rente, le décret faisait subir au bailleur une véritable expropriation. En effet, la locatairie perpétuelle, en Languedoc du moins, ne transférait pas la propriété au preneur. Elle ne devait donc pas être assimilée au bail à rente qui, lui, était translatif de propriété. Merlin et Tronchet furent la cause de cette erreur. Ces deux jurisconsultes déclaraient dans leurs rapports qu'ils ne pouvaient concevoir de location perpétuelle ne transférant pas la propriété au preneur.

Le titre II du décret contient des principes généraux sur le rachat. La rente foncière conserve son caractère de dette solidaire. Il est permis à un propriétaire de plusieurs fonds grevés de rentes envers une même personne, de racheter pour chaque fonds séparément pourvu que ces fonds ne soient pas tenus solidairement les uns avec les autres. Mais, si un fonds est possédé indivisément par plusieurs copro-

priétaires, l'un d'eux ne peut racheter divisément au prorata de la portion dont il est tenu, à moins que le crédi-rentier n'y consente.

Le rachat peut être fait de gré à gré ; mais les administrateurs de biens d'autrui tels que tuteurs, curateurs, maris, quoique autorisés à liquider la rente à l'amiable, doivent se conformer à la forme et au taux prescrits par la loi.

La fin de ce titre deuxième contient des dispositions spéciales pour le rachat des rentes dues à des communautés d'habitants ou à la nation ou à des établissements publics.

Le titre troisième organise le mode de rachat et le taux pour le cas où les parties n'ont pu traiter de gré à gré. Les rentes en argent sont rachetables sur le pied du denier 20 ; les rentes en nature, sur le pied du denier 25 de leur produit annuel. On ajoute un dixième à ces capitaux à l'égard des rentes qui avaient été créées sous la condition de la non-retention des dixième, vingtième et autres impositions royales. Si les rentes avaient été créées rachetables, mais que la faculté de rachat fût prescrite avant le 4 août 1789, le taux du rachat serait celui qui était porté au contrat.

Si, en vertu d'une stipulation spéciale, ou de la coutume, le preneur était astreint à payer des droits de lods et ventes ou autres droits de mutation, il devra, outre le capital de la rente, racheter lesdits

droits au taux prescrit par la loi du 3 mai 1790 sur le rachat des droits seigneuriaux.

Viennent ensuite des dispositions sur l'évaluation des redevances en nature et les expertises auxquelles peut donner lieu cette évaluation.

Pour effectuer le rachat, le débiteur doit rembourser, avec le capital, tous les arrérages qui peuvent se trouver dus pour les années antérieures et pour l'année courante.

Dans le titre quatrième, le législateur s'occupe de l'effet de la faculté de rachat relativement aux droits seigneuriaux. En effet, si le fonds baillé à rente était un fonds tenu en fief ou en censive, le rachat de la rente pouvait donner lieu à la perception de droits de mutation ; mais ces droits n'étaient dûs que lors du remboursement effectif, et les seigneurs ne pouvaient les réclamer à cause de la seule faculté de rachat. Ces droits de mutation étaient rachetables au taux établi par la loi du 3 mai. Tant qu'ils n'ont pas été rachetés complètement, ces droits subsistent et continuent d'être exigibles nonobstant le remboursement de la rente effectué et les droits payés à cette occasion.

Le titre V du décret établit que, malgré la faculté de rachat, le bailleur conserve contre le tenancier les mêmes droits et les mêmes actions et privilèges, soit personnellement, soit sur le fonds. De même la rente conserve son caractère immobilier, et continue

d'être soumise aux mêmes dispositions quant à l'ordre des successions et aux aliénations. La faculté de retrait stipulée au contrat au profit du bailleur pour le cas d'aliénation du fonds par le tenancier conserve toute sa force ; mais en l'absence de stipulation sur ce point, le retrait ne peut avoir lieu, et les dispositions des coutumes qui l'autorisaient sont abolies.

Le titre VI s'occupe des effets de la faculté de rachat vis-à-vis des créanciers du bailleur dans les pays où les rentes foncières ont suite par hypothèque ; ces créanciers peuvent faire opposition au remboursement du capital à l'effet d'en voir verser le prix entre leurs mains. Les débiteurs de rente doivent même s'assurer, avant le remboursement, qu'il n'existe sur la rente aucune inscription d'hypothèque.

Ce système de rachat individuel et facultatif établi par la loi des 18-29 décembre 1790 n'était guère propre à accélérer la disparition des rentes foncières perpétuelles ; l'expérience le montra bientôt.

Le possesseur de l'héritage grevé de rente pouvait n'avoir pas à sa disposition l'argent nécessaire au rachat ; d'autre part, s'il possédait un capital suffisant, une foule de difficultés pouvaient surgir entre lui et le rentier au sujet de l'estimation des redevances ou de certains droits dont le rachat devait se faire en même temps ; de plus, le rentier était en droit d'exiger en une fois le remboursement total, et de l'exiger

solidairement de tous les détenteurs d'une partie quelconque de l'héritage.

En présence de toutes ces difficultés, et de la mauvaise volonté fréquente des rentiers qui ne demandaient qu'à empêcher le rachat, les baux à rente foncière couraient le risque de produire encore longtemps leurs effets.

Pour l'avenir, l'article 1^{er} du décret disait *in fine* : « Il est défendu de plus créer à l'avenir aucune redevance foncière non remboursable, sans préjudice des baux à rente ou emphytéose et non perpétuels qui seront exécutés pour toute leur durée, et pourront être faits à l'avenir pour quatre-vingt-dix-neuf ans et au-dessous, ainsi que les baux à vie, même sur plusieurs têtes, à la charge qu'elles n'excéderont pas le nombre trois ».

A l'avenir donc, plus de baux perpétuels ; pour le passé, tous les baux rachetables, mais, sauf cette innovation, maintenus avec tous leurs anciens caractères. Enfin le décret permet la création de baux à longs termes, mais qui ne transféraient plus la propriété au preneur.

Tel fut le résultat de ce premier décret rendu en exécution des résolutions prises dans la nuit du 4 août. C'était bien la liberté donnée aux héritages, mais en respectant autant que possible la liberté des conventions, puisqu'on autorise des baux à très long terme, et en maintenant dans de justes limites l'exé-

cution des anciens contrats, puisque, sauf l'impossibilité de rachat, toutes les conditions convenues entre les parties sont respectées. Si d'ailleurs, le propriétaire de la rente subit une sorte d'expropriation, c'est pour des motifs d'ordre public, et le rachat lui procure selon la règle d'équité une juste et préalable indemnité.

Mais jusqu'au rachat effectué, le tenancier restait obligé d'acquitter toutes les redevances stipulées au contrat ; et parmi ces redevances, plusieurs paraissaient encore représenter bien plutôt la directe d'un seigneur que le prix de la concession d'un fonds. Les cultivateurs en qui les promesses des 4 et 11 août avaient fait naître d'immenses espérances, trouvèrent que le changement apporté à leur situation ne répondait guère à ce qu'on leur avait promis. Des désordres se reproduisirent qui amenèrent l'assemblée à publier son instruction du 15 juin 1791 contenant ces mots : « L'assemblée nationale a droit d'espérer que les citoyens des campagnes, sachant, apprécier ce qu'elle a fait pour leur bonheur, s'empresseront partout d'acquitter les droits dont il n'a pas été en son pouvoir de les affranchir. Ils ne la feront pas repentir de ses bienfaits en violant des droits que la justice la plus impérieuse l'a forcée de maintenir jusqu'au rachat ; et ils sentiront tous que, puisqu'ils sont devenus égaux en droit à leurs ci-devant seigneurs, ceux-ci doivent, par cela seul,

jouir paisiblement comme chacun d'eux, de leurs propriétés ».

Cette instruction montre bien quel esprit avait présidé aux réformes de la Constituante. Tout en s'efforçant de tenir les promesses du 11 août, elle conserva le souci d'opérer le changement en respectant l'équité et les droits légitimement acquis.

III. — *Assemblée législative.*

L'assemblée législative, qui succéda à la Constituante, se laissa emporter plus loin par les récriminations incessantes des petits propriétaires qui ne pouvaient parvenir au rachat.

Cette assemblée, entièrement composée d'hommes nouveaux, puisque les Constituants en étaient exclus, nomma aussi un comité féodal ; mais où ne figuraient plus des jurisconsultes de la valeur de Merlin et Tronchet.

Entraîné par la marche rapide des événements, et moins animé du désir de sauvegarder les droits acquis que pressé de donner satisfaction au peuple, ce comité soumit à l'assemblée des décrets qui furent votés presque sans discussion, et dont l'idée dominante était la destruction à tout prix des institutions qui pouvaient rappeler la féodalité.

Le premier résultat de ces dispositions de l'assemblée et de son comité fut un décret du 18 juin 1792, relatif aux droits féodaux, qui supprima sans indemnité tous les droits casuels, censuels ou féodaux, à moins que lesdits droits ne fussent justifiés par le titre primitif, être le prix et la condition d'une concession de fonds pour lequel ils étaient perçus.

En ce qui concerne le bail à rente foncière, l'assemblée législative édicta encore quelques dispositions destinées à faciliter le rachat, et à hâter la disparition des rentes qui existaient en vertu de notre contrat.

Ce fut l'œuvre du décret du 20 août 1792 (1), qui fut voté sur un projet de Lemaillant, à peu près sans discussion. Dans les motifs du décret, on trouve cette idée que l'affranchissement des propriétés peut seul procurer aux citoyens la jouissance pleine et entière de la liberté que la Constitution leur a rendue ; que cet affranchissement est commandé par l'intérêt de l'agriculture. L'assemblée considère donc qu'il est de son devoir de hâter le moment de cet affranchissement.

Ce nouveau décret permet de racheter séparément les droits casuels non supprimés, et les autres redevances annuelles et fixes. Il détermine le taux du rachat des droits casuels, et en déclare affranchi

1. Dalloz, *répertoire de législation*, v. 38, p. 346.

tout acquéreur qui n'a pu obtenir dans les trois mois de sa demande, la production du titre par son ci-devant seigneur. Pour effectuer ce rachat, le propriétaire du fonds pourra se libérer au moyen de paiements partiels d'après un échelonnement déterminé, sans préjudice de son droit de se libérer plus rapidement s'il le peut. (T. 1^{er} : art. 1, 2, 3, 6).

Les champarts et autres redevances de même nature peuvent être rachetés suivant les mêmes règles que les droits casuels. (T. 1, art. 9).

Tout débiteur de champart ou autre redevance de même nature peut exiger la conversion de sa dette en une rente ou une redevance annuelle d'une quantité fixe de grains.

Le décret interdit pour l'avenir toute convention ou stipulation tendant à créer des droits casuels.

Pour le paiement des cens, rentes, prestations et redevances de toute nature, la solidarité est abolie sans indemnité même pour les arrérages échus. Chacun des détenteurs d'une partie du fonds chargé de rente peut donc servir sa portion de rente sans être contraint de payer celle de ses codébiteurs (T. 2, art. 1).

L'abolition de la solidarité, ne porte pas seulement sur le paiement de la rente, mais encore sur le rachat qui peut à l'avenir être opéré divisément (T. 2, art. 2).

Enfin, les arrérages à échoir sont soumis à l'avenir,

à la prescription de cinq ans comme les arrérages de la rente constituée.

Un autre décret du 25 août fit tomber expressément la maxime « nulle terre sans seigneur », déclarant que tout fonds serait réputé libre, et abolissant sans indemnité toute redevance annuelle et fixe qui tenait au régime féodal, à moins que le ci-devant seigneur ne pût reproduire son titre primitif. Les redevances qui ne tiennent pas à la féodalité, comme les rentes foncières, sont encore exceptées de cette mesure rigoureuse ; mais à condition qu'elles soient dues par des particuliers à des particuliers non seigneurs ni possesseurs de fiefs (1).

L'œuvre de l'assemblée législative fut donc d'abatre définitivement tout ce qui pouvait subsister des institutions féodales, et que la constituante avait maintenu comme procédant de la féodalité contractante. En effet, la preuve qui était exigée était, la plupart du temps, impossible à produire.

Pour les redevances simplement foncières, comme celles qui venaient des baux à rente, l'assemblée législative s'attacha à en diminuer le nombre, en facilitant le rachat ; et pour cela elle leur fit perdre leur caractère de dettes solidaires, et permit d'en effec-

1. Art. 17 : « Ne sont pas compris dans le présent décret les rentes, champarts et autres redevances qui ne tiennent point à la féodalité, et qui sont dûs par des particuliers à des particuliers non seigneurs ni possesseurs de fiefs ».

tuer le rachat par paiements partiels. Les arrérages devinrent divisibles et prescriptibles par cinq ans ; enfin l'assemblée législative supprima certainement un grand nombre de rentes en exigeant pour reconnaître les contrats valables, qu'ils eussent été passés entre particuliers non seigneurs ou possesseurs de fiefs. C'était entrer dans le domaine de l'arbitraire en refusant à certains individus des droits qu'elle reconnaissait à d'autres, selon qu'ils étaient seigneurs ou roturiers.

IV. — *La Convention.*

Après l'assemblée législative, la Convention alla plus loin encore et voulut faire disparaître radicalement tout vestige du régime féodal.

Le décret du 17 juillet 1793 (1) supprima d'abord sans indemnité toutes les redevances ci-devant seigneuriales, fixes ou casuelles, même si le titre primitif pouvait être reproduit. Il prescrivit le dépôt des titres constitutifs ou récognitifs de ces droits aux greffes des municipalités pour être brûlés dans les trois mois.

Il n'était pas touché aux rentes foncières (2), et

1. Dalloz. *Répertoire de législation*, v. 38, p. 349.

2. Art. 2 du décret : « Sont exceptées des dispositions de l'article précédent, les rentes ou prestations purement foncières et non féodales ».

celles que l'assemblée législative avaient laissées subsister continuaient à être valables ; mais la Convention n'avait pas pris garde que très souvent les baux qui donnaient naissance aux rentes purement foncières étaient constatés dans les mêmes actes que divers droits féodaux.

Le comité de législation, dans le but de conserver les titres qui constataient des droits purement fonciers, déposa un projet qui tendait à faire la distinction entre les deux sortes de droits susceptibles d'être constatés par les mêmes titres ; et à cet effet, le comité demandait de proroger à 6 mois le brûlement des titres mixtes. Mais la Convention déclara s'en tenir au décret du 17 juillet.

Enfin, le 8 pluviôse an II (27 janvier 1794), la Convention prescrivit aux municipalités de conserver les titres qui leur avaient été remis.

Les anciens baux à rente foncière, non entachés de féodalité étaient donc maintenus avec les modifications apportées par les deux assemblées précédentes. Mais la difficulté était de reconnaître comment on pouvait distinguer une redevance purement foncière d'une redevance entachée de féodalité. La distinction était d'autant plus délicate que la plupart des baux à rente contenaient des clauses additionnelles qui pouvaient parfois porter atteinte au caractère exclusivement foncier du contrat. Fallait-il supprimer simplement les dites clauses, et recon-

naître valable le reste du contrat, ou bien annuler le tout ?

Par les décrets du 7 ventôse et du 29 floréal an II, la Convention déclare abolie sans indemnité, en vertu du décret du 17 juillet, toute sorte de rente foncière ou convenancièrè créée avec mélange de cens ou autre signe de seigneurie ou de féodalité (1). Il fallait donc désormais, pour qu'une rente foncière subsistât, qu'il n'apparût dans aucune clause du bail le plus petit signe de féodalité. Il était de plus nécessaire, depuis le décret de la législative, qu'elle ne fût point dûe à des seigneurs ou possesseurs de fiefs.

C'était réduire à un bien petit nombre les anciens baux à rente susceptibles de produire encore quelque effet. Un grand nombre de bailleurs ou leurs représentants se trouvèrent ainsi dépossédés de droits qu'ils ne devaient à aucune usurpation antérieure, mais qui résultaient de contrats librement consentis. La volonté de faire disparaître tout vestige du régime féodal avait conduit le législateur à ne plus tenir aucun compte du principe que toute expropriation donne droit à une indemnité.

Malgré les efforts de la jurisprudence sous le Directoire et le Consulat, le Conseil d'Etat rendit plusieurs avis qui invitaient à l'application stricte

1. Dalloz, v. 38, p. 350.

des décrets de la Convention ; et la Cour de cassation suivit la même voie jusqu'en 1830.

V. — *La loi de Brumaire an VII.*

La rente devenue rachetable sous la Constituante, divisible et prescriptible par cinq ans sous la législative, conservait encore son caractère d'immeuble, susceptible d'hypothèque.

La loi de brumaire an VII vint modifier cet état de choses ; dans son article 7, elle dit que « les rentes constituées, les rentes foncières et les autres prestations que la loi a déclarées rachetables, ne peuvent plus à l'avenir être frappées d'hypothèque » (1).

Il semble bien résulter de cette disposition, que le législateur entend considérer la rente foncière, désormais rachetable, comme un meuble.

La loi du 22 frimaire an VII, vient du reste donner à ce corollaire la plus grande consistance en parlant de « rentes et autres biens meubles » (2). Enfin, l'article 529 du Code civil ne permet plus le doute à ce sujet, classant parmi les meubles par la détermination de la loi : « les rentes perpétuelles ou viagères soit sur l'Etat, soit sur des particuliers ».

1. Dalloz, v. 37, p. 31.

2. Loi sur l'enregistrement du 22 frimaire an VII, art. 27.

La rente foncière, autrefois droit réel, immobilier, perpétuel et indivisible, n'est plus à la fin de la période intermédiaire, qu'une créance d'arrérages, un droit personnel qui oblige le preneur et ne lui permet pas de se libérer par le déguerpissement.

Il faut remarquer toutefois, qu'en ce qui concerne les hypothèques consenties sur les rentes foncières, et que la loi de brumaire a défendues pour l'avenir, on reconnaît encore comme parfaitement valables, si elles ont été conservées conformément à la loi, celles qui ont été consenties avant le 11 brumaire an VII.

Quant au contrat qui sert à produire les rentes foncières rachetables autorisées par la législation intermédiaire, il n'a plus rien de commun avec le bail à rente foncière que nous avons étudié dans notre première partie, et il doit être considéré comme une véritable vente transférant au preneur toute la propriété, et ne laissant au bailleur qu'un droit de créance accompagné, il est vrai, du privilège du vendeur.

Le décret des 18-29 décembre 1790 autorisait les parties à passer des baux de 99 ans, ou à vie, mais à condition qu'ils ne porteront pas sur plus de trois têtes ; quel va être l'effet de ces baux ? Transfèrent-ils la propriété au preneur comme était censé le faire tout bail à long terme dans l'ancien droit ? Cela paraît bien peu probable en présence des termes du

décret de messidor an III qui déclare seuls susceptibles d'hypothèque. « La propriété et l'usufruit résultant des baux emphytéotiques ». C'est donc un simple droit d'usufruit que transfèrent au preneur, dans l'esprit du législateur, les nouveaux baux à long terme.

On peut donc dire que le bail à rente foncière irrachetable a complètement disparu sous la Révolution. Né avec la féodalité, et développé sur le modèle des contrats fonciers féodaux, ne devait-il pas disparaître avec eux ? On pouvait croire que son caractère exclusivement foncier le ferait survivre aux contrats féodaux. La question a été posée aux rédacteurs du Code civil ; ils l'ont résolue par la négative, estimant incompatible avec le régime de liberté inauguré par la Révolution et garanti par le Code civil, toute charge qui pouvait démembrement à perpétuité le droit de propriété, et nuire aux intérêts de l'agriculture et du commerce en restreignant la liberté des fonds.

TROISIÈME PARTIE

Le bail à rente foncière perpétuelle et les principes actuels.

I. — L'article 530 et la propriété dans le Code civil.

Le Code civil n'a pas rétabli l'ancien bail à rente foncière perpétuelle ; l'article 530 le déclare formellement : « Toute rente établie à perpétuité pour le prix de la vente d'un immeuble ou comme condition de la cession à titre onéreux ou gratuit d'un fonds immobilier, est essentiellement rachetable ».

Ce premier alinéa nous montre que le législateur du Code civil a entendu conserver les principes de l'assemblée constituante et prohiber la création de toute charge foncière irrachetable.

Néanmoins, comme il importait de prendre en considération la situation du bailleur et de l'assurer, au moins pour un certain temps, de la stabilité de la rente ainsi créée, la fin de l'article dispose : « Il

est néanmoins permis au créancier de régler les clauses et conditions du rachat. — Il lui est aussi permis de stipuler que la rente ne pourra lui être remboursée qu'après un certain terme, lequel ne peut jamais excéder trente ans : toute stipulation contraire est nulle ».

Malgré le nom de rente foncière donné encore par les auteurs à la rente ainsi stipulée, on ne saurait voir dans ce contrat une opération analogue à l'ancien bail à rente. On se trouve ici en présence d'une véritable vente n'entraînant aucun démembrement de propriété, et où le prix, bien que consistant en une redevance annuelle, ne présente aucun des caractères spéciaux à la rente foncière dont nous avons parlé.

En premier lieu, et d'après les termes mêmes de l'article 530, cette nouvelle rente est rachetable, et il est défendu de déroger par une stipulation contraire à cette disposition considérée comme d'ordre public.

Elle n'est plus une dette du fonds le suivant en toutes mains, et le contrat ne conserve au bailleur aucun droit réel sur l'immeuble aliéné. Il a une simple créance sur la personne du preneur, créance garantie par un privilège comme celle du vendeur pour le paiement du prix. En conséquence, un tel crédi-rentier serait mal fondé à réclamer de tout détenteur par le moyen de l'action réelle le paie-

ment des arrérages de sa rente. La rente ainsi établie ne peut constituer qu'un droit mobilier rentrant dans le domaine de l'article 529 qui énumère comme meubles par la détermination de la loi les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur l'État soit sur des particuliers. Par suite, ce droit de rente ne se substitue aucunement à l'immeuble aliéné, et il n'est pas susceptible d'hypothèque.

Enfin le preneur ou plus exactement l'acheteur pour qui la rente est une dette personnelle ne saurait s'y soustraire par le déguerpissement.

La nature même du contrat prévu par l'article 530 est différente de celle de l'ancien bail à rente. Dès lors que l'on considère la redevance qui en résulte comme une créance personnelle contre le preneur et non plus comme une charge retenue sur le fonds, il est logique d'assimiler complètement l'opération à une vente, et de la ranger dans la catégorie des contrats consensuels, produisant leurs effets indépendamment de toute tradition. En conséquence, si l'immeuble aliéné venait à périr par cas fortuit, même entre le contrat et la tradition, la rente ne serait pas moins dûe, et la perte serait pour le preneur.

En faisant disparaître l'ancien bail à rente foncière perpétuelle et les autres contrats créateurs de droits réels irrachetables et de démembrements de la propriété, le Code civil est revenu au système de la

propriété romaine : la propriété libre. Cela du moins semble bien résulter de la définition que donne de la propriété l'article 544, et de la limitation établie par l'article 543 aux droits que l'on peut avoir sur les biens.

« La propriété, dit l'article 544, est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

Pour qu'il puisse jouir et disposer de sa chose de la manière la plus absolue, le propriétaire devra être le seul à avoir des droits sur elle, et il devra les avoir tous. Son droit devra, suivant l'expression de Demolombe, être absolu et exclusif. On ne saurait donc, si l'on suit ce principe, admettre un droit de propriété limité par l'existence d'un droit réel irrachetable qui appartienne à un autre qu'au propriétaire. De même qu'on ne peut contraindre un propriétaire de demeurer dans une indivision qui entraverait l'exercice de son droit absolu de jouissance et de disposition ; par la même raison, on ne peut lui imposer sur son fonds une charge réelle dont il lui sera toujours impossible de le débarrasser.

Cette situation pourtant était celle du petit propriétaire sous l'ancien régime ; son droit recevait une pareille atteinte du seigneur qui s'y réservait le domaine direct à perpétuité, ou bien des contrats purement civils comme le bail à rente pouvaient lui

imposer cette gêne de voir son fonds à jamais grevé d'un droit réel irrachetable.

Malgré cette tendance à assurer à la propriété la plus grande indépendance, le Code civil a admis certains droits réels connus déjà du droit romain et que la Révolution avait respectés. L'article 543 nous les fait connaître en disant qu'on peut avoir sur les biens ou un droit de propriété, ou un droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre.

Les droits réels de jouissance sont représentés dans le Code civil par l'usufruit, l'usage et l'habitation, que les auteurs appellent fréquemment servitudes personnelles. Ces droits réels sont essentiellement différents des charges connues dans l'ancien droit; en effet, l'usufruitier n'a point la propriété, mais seulement un droit réel de jouissance essentiellement temporaire et viager, et qui peut aussi bien porter sur des meubles que sur des immeubles.

Les servitudes prédiales, que le législateur a dû aussi conserver pour favoriser la bonne culture des fonds ou en faciliter l'usage, sont les seuls droits réels perpétuels qui existent dans notre législation. Mais ces servitudes présentent encore avec les rentes foncières une différence fondamentale. L'article 686 déclare, en effet, que les servitudes prédiales ne peuvent être imposées ni à la personne, ni en faveur de la personne; mais seulement à un fonds et pour un fonds. Le propriétaire du fonds grevé

d'une pareille charge n'est donc tenu d'aucune obligation active, analogue à celle de payer une rente ; il doit seulement ne pas entraver sur son immeuble l'exercice des servitudes qui appartiennent au fonds dominant.

Un autre droit réel peut encore, sans nécessiter non plus aucune prestation de la part du propriétaire, affecter la propriété immobilière ; ce droit c'est l'hypothèque, droit essentiellement accessoire, créé comme garantie d'une obligation personnelle. L'hypothèque, par suite, ne saurait être mise au même rang que les charges réelles de l'ancien droit ; elle est essentiellement temporaire ; et l'acquéreur d'un immeuble ainsi grevé, outre qu'il n'est tenu d'aucune redevance du fait de cette charge réelle s'il la laisse subsister, a toujours la possibilité, en acquérant le fonds, de le rendre libre au moyen de la purge.

Tels sont les seuls droits réels qui subsistent dans notre législation ; on voit donc que, conformément aux anciens principes du droit romain, et aussi à l'esprit des lois de la Révolution, qui considérait la liberté des fonds comme l'accompagnement rationnel de la liberté individuelle, le Code civil a entendu consacrer le système de la propriété individuelle indépendante.

Toutefois, s'il ne fut jamais question de rétablir dans notre législation les anciens contrats dont l'ensemble formait le régime de la propriété féodale,

il n'en fut pas de même du bail à rente envisagé comme une opération purement foncière, un contrat d'exploitation.

Ce ne fut qu'après le vote de tous les autres titres du Code civil, que la question du rétablissement ou de la suppression du bail à rente foncière, fut posée au Conseil d'Etat par le Consul Cambacérès, dans la séance du 7 pluviôse an XII (1).

La question avait été jusque-là entièrement laissée de côté, et ce fut sans doute à la demande de propriétaires d'anciennes rentes foncières, que le législateur fut amené à décider que les décrets de la Révolution prévaudraient définitivement, même en cette matière qu'il était possible de dégager de tout souvenir féodal.

L'idée fut émise d'ailleurs, par le Consul Cambacérès, que les lois qui avaient détruit l'ancien bail à rente foncière étaient avant tout des lois politiques votées sous l'empire des circonstances, et que leur but, la destruction des droits féodaux, avait été dépassé.

Il convenait donc d'examiner si le bail à rente foncière pris en lui-même, sans tenir aucun compte des institutions abolies au milieu desquelles il avait été pratiqué, présentait des inconvénients assez graves pour qu'il fut désormais interdit de l'employer ; ou

1. Locré, t. 8, p. 78 et seq.

si au contraire, il n'était pas susceptible de rendre d'importants services, même sous la nouvelle législation.

Cette discussion du Conseil d'Etat, où tous les arguments pour ou contre le rétablissement des rentes foncières furent présentés par des jurisconsultes de grande valeur, servira de base aux quelques appréciations critiques qui feront l'objet de notre dernière section.

II. — *Etude critique du bail à rente.*

Maleville, qui se fit au Conseil d'Etat le défenseur de l'ancien bail à rente foncière perpétuelle, invoquait en faveur de son rétablissement les arguments suivants :

1° Ce contrat que l'orateur, le confondant avec l'emphytéose, disait déjà connu des Romains, n'avait pour objet que des fonds en friche dont on ne pouvait retirer aucun profit, et qu'il était impossible de bailler à ferme ; ces fonds avaient-ils donc totalement disparu du sol français ?

2° Le contrat de bail à rente était recherché surtout par le pauvre habitant des campagnes ; il lui assurait à lui et à sa postérité un établissement stable. Il avait repeuplé les Gaules dévastées. Il attachait le

paysan à la terre et assurait le meilleur emploi du terrain. Le paysan lui devait son avènement à la propriété et à la liberté.

3° S'il est vrai que la rente perpétuelle rendait difficile la circulation des immeubles ; un fonds difficile à vendre valait encore mieux qu'un fonds en friche, improductif.

4° Si la redevance devenait trop lourde au preneur, le déguerpissement lui permettait de s'en affranchir.

5° Il était possible, dès lors que la féodalité abolie n'exerçait plus son influence sur les contrats fonciers, de réglementer le bail à rente d'une façon plus simple.

Tous ces arguments, basés sur le rôle économique incontestable que le bail à rente avait joué sous l'ancien régime, et sur la possibilité d'une réglementation plus simple dans le droit nouveau, ne purent cependant amener le rétablissement d'un contrat qui présentait des inconvénients de toutes sortes, et dont l'utilité sous le régime actuel ne se fait guère sentir.

Au point de vue juridique, il est certain que la matière du bail à rente foncière perpétuelle présentait des règles fort compliquées, et dont l'application pouvait donner lieu à des procès sans nombre, en particulier pour tout ce qui concernait le déguerpissement.

L'indivisibilité que donnait à la rente foncière son caractère de charge réelle affectant le fonds dans toutes ses parties, pouvait aussi compliquer les par-

tages dans les successions où il se trouvait des immeubles ainsi grevés. Cette difficulté se ferait beaucoup plus sentir dans le droit actuel, puisque désormais les immeubles suivent en matière de succession les mêmes règles que les meubles, et ne sont plus réservés à certains héritiers à l'exclusion des autres ; ce qui rend les partages plus fréquents.

Enfin par le bail à rente foncière, faisait remarquer Tronchet, non seulement le fonds se trouvait affecté au paiement de la rente, mais encore tous les autres biens du débiteur, de sorte que ces rentes grevaient successivement le patrimoine d'une génération entière.

Au point de vue économique, la rente foncière comme toutes les autres redevances perpétuelles, avait ce grave inconvénient de retirer à la propriété individuelle un de ses attributs essentiels : l'indépendance. Il faut, disent les économistes de nos jours, que tous les produits d'un fonds appartiennent à celui qui le cultive. « C'est, dit M. Cauwès, une nécessité économique et aussi une règle de justice. Du moment où chaque individu dirige son travail à ses risques et périls, le produit doit être à lui. Ce produit est son œuvre, volontairement faite, n'est-il pas juste qu'il puisse en disposer » ? Or un fond grevé à perpétuité de rente foncière ne pouvait donner à celui qui le cultivait tout son produit ; une notable partie s'en trouvait absorbée par cette charge que le

cultivateur ne pouvait jamais éteindre. De telles charges ne peuvent qu'entraver la bonne volonté du cultivateur et nuire au développement de la petite propriété.

Sans doute, sous la féodalité, alors que des nécessités politiques maintenaient la concentration de la propriété foncière, le bail à rente fut un puissant instrument de progrès par la raison même qu'il était un acheminement vers la petite propriété. Mais à présent que ces nécessités ont disparu ; que le partage égal dans les successions a favorisé le morcellement de la propriété foncière, et rendu très fréquente la situation du petit propriétaire qui fait valoir lui-même, il est de tout intérêt d'empêcher la création sur les fonds de charges perpétuelles. Ces charges ne pourraient que nuire au régime de la petite propriété, favorable entre tous à la culture.

Les charges perpétuelles auraient aussi l'inconvénient signalé par Tronchet au conseil d'Etat, de rendre plus difficile la circulation des biens ainsi grevés. Sans doute cette conséquence fâcheuse était moins sensible au moyen-âge et même jusqu'à la fin de la féodalité, puisqu'il semblait alors nécessaire de conserver les biens dans les mêmes familles. Mais maintenant les immeubles ont perdu au point de vue politique toute l'importance qu'ils avaient alors, et il n'est pas indifférent que des charges perpétuelles les mettent pour ainsi dire hors du commerce.

C'est une nécessité économique que tous les biens puissent circuler aussi librement que possible, et il est hors de doute qu'à notre époque, un fonds grevé à perpétuité d'un droit réel comme la rente foncière trouvera plus difficilement acquéreur qu'un immeuble libre de toute redevance ou tout au moins libérable.

Nous pouvons encore noter cet inconvénient que M. Courcelle Seneuil trouve à l'emphytéose dans les pays où la culture est avancée, et qui s'entend tout aussi bien du bail à rente foncière. « L'emphytéose, dit cet économiste, crée des rapports très compliqués par les cessions successives dont la rente d'une part, et le bail ou le fonds d'autre part, sont l'objet. Certes, si l'effet de l'emphytéose était d'attacher le fermier à la culture, et de transformer en rentier le propriétaire non cultivateur, ses effets seraient excellents. Mais le fermier emphytéote, enrichi par son travail et par la plus-value que donne au sol la loi de la rente, se sépare à son tour de la terre et l'affirme. De là une accumulation de contrats liés les uns aux autres ; de là des droits opposés et contestés, des procès avec leurs longueurs et leurs incertitudes toujours fatales à la production... C'est pourquoi, conclut-il, nous croyons qu'on a eu raison d'abandonner l'emphytéose en France, et de faire

1. Courcelle Seneuil, *économie politique*. T. 2, p. 139.

en sorte que la propriété de la terre fût, dans le plus grand nombre de cas possible, simple et complète ».

Gêne dans la circulation et dans la production de la richesse, dans un pays où la culture est avancée ; voilà ce qu'on pourrait craindre du rétablissement du bail à rente foncière. Pour compenser du moins ces inconvénients, présenterait-il actuellement de réels avantages ; en un mot son utilité, incontestable au milieu des institutions de l'ancien régime, persisterait-elle après le changement général produit par la Révolution et les progrès accomplis depuis ?

Nous avons déjà expliqué quels avantages présentait jadis le bail à rente foncière ; à quels besoins il répondait. Nous allons voir que sous le régime des lois nouvelles, ou bien les circonstances qui rendaient son emploi avantageux ont disparu, ou bien le but auquel on l'employait peut être atteint, comme le disait Tronchet, par les baux à long terme autorisés dans la législation présente.

1° Sous l'ancien régime, le manque d'argent d'une part, la prohibition du prêt à intérêt d'autre part, rendaient presque impossible la vente des fonds. Faute de capitaux, le cultivateur était généralement dans l'impossibilité d'acheter un domaine, et comme le prêt à intérêt était interdit, il ne trouvait pas à contracter un emprunt qui lui eût procuré la somme nécessaire. De son côté, l'aliénateur eût été fort embarrassé pour employer le prix versé entre ses

main ; les effets publics manquaient, et il ne pouvait faire de prêt à intérêt. Le bail à rente foncière apportait à ces difficultés une solution satisfaisante, permettant au propriétaire de toucher des revenus, et au cultivateur d'acquérir la terre sans verser une somme impossible à trouver. Nous pouvons remarquer ici que la vente moyennant une rente rachetable, telle que le permet l'article 530 du Code civil permet d'arriver au même résultat. Mais, d'ailleurs, les circonstances ne sont plus du tout les mêmes. Actuellement, en raison du prêt à intérêt que la législation autorise, le cultivateur, recourant à l'épargne privée ou aux institutions de crédit dont plusieurs ont été fondées dans ce but, peut acheter une propriété libre de toute charge, et même trouver la somme nécessaire aux premiers frais de culture. D'autre part le vendeur qui aura touché le prix de son fonds pourra facilement en trouver l'emploi en achetant une des nombreuses valeurs à intérêt qui abondent sur notre marché.

La vente désormais, suffit à changer chez le vendeur le fonds en un capital productif, et à faire parvenir le cultivateur pauvre à la propriété.

2^o Mais le prix d'une vente n'aurait pu autrefois à un autre point de vue, avoir pour le bailleur les mêmes avantages que la rente retenue par lui sur le fonds. Cette rente, avons-nous dit, continuait à figurer dans son patrimoine, parmi les biens propres, se

substituant au fonds aliéné comme un immeuble échangé avec un autre immeuble, et suivait dans la succession les règles particulières aux biens propres. Cette fonction du bail à rente foncière n'aurait plus aujourd'hui aucune raison d'être, puisque d'une part, aucune qualité particulière n'est attachée à la terre, et que d'autre part, le régime des successions est uniforme pour les meubles ou les immeubles (1).

3° Enfin le bail à rente foncière perpétuelle facilita la mise en rapport des terres incultes et les grands travaux de dessèchement, de plantation ou de construction. « Il n'avait pour objet, dit Malleville, que des fonds en friche, dont on ne retire aucun profit et qu'on ne peut bailler à ferme ».

Ces services rendus autrefois par le bail à rente foncière, par l'emphytéose perpétuelle, et même par le bail à cens pour l'exécution des grands travaux, étaient certainement un puissant argument en faveur du rétablissement d'un de ces baux.

Toute première culture exige des avances, des frais considérables ; il faut, pour oser l'entreprendre, que le cultivateur soit assuré d'une jouissance assez longue pour rentrer dans ses déboursés, et réaliser des bénéfices suffisants pour rémunérer son travail.

Mais, résulte-t-il de là, que la concession perpé-

1. Le bail à rente servait aussi à éviter les retraits féodaux ou lignager ; nous savons que ces droits ne sont plus à redouter aujourd'hui.

tuelle, avec redevance irrachetable soit seule capable de favoriser les grandes entreprises d'agriculture ou de travaux publics ? Tronchet disait que les baux de 99 ans lui paraissaient suffisants pour que le colon ou l'entrepreneur eût une jouissance assez longue.

Il est certain qu'un simple bail à court terme ne saurait remplir ce but, aussi efficacement, et l'utilité des concessions de longue durée a été pratiquement constatée en plus d'une circonstance. On cite en particulier l'établissement des chemins de fer, l'achèvement de la rue de Rivoli qui furent obtenus au moyen de sortes d'emphytéoses temporaires.

Pour la plupart des auteurs contemporains, c'est à ce contrat qu'il faudrait recourir pour les grands travaux de défrichement ou de construction. « Le propriétaire qui ne cultive pas les terres ingrates, dit M. Glasson (1), ne trouve un fermier qu'à la condition de lui faire une concession de longue durée : celui-ci se mettra résolument à l'œuvre, sachant qu'il sera récompensé de ses peines. Il faut aussi que le preneur ait sur cette terre, des droits plus étendus que ceux d'un simple fermier, qu'il puisse en quelque sorte considérer la terre comme sienne ». La plupart des auteurs : Duvergier, Troplong, Cauwès, reconnaissaient aussi l'utilité de l'emphytéose, en matière de défrichements ou de grands travaux à entre-

1. Glasson, *Éléments de droit civil*, p. 288.

prendre. Enfin, le projet de Code rural adopté par le Sénat en 1882, admettait l'emphytéose qu'il réglementait en ces termes : « Le bail emphytéotique de biens immeubles, confère au preneur un droit réel, susceptible d'hypothèque : ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Ce bail doit être consenti pour plus de dix-huit années et ne peut dépasser 99 ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction ».

Si donc on admet l'utilité des longues concessions, même conférant au preneur un droit réel qui n'est pas toutefois la propriété comme dans l'ancien bail à rente, les concessions temporaires paraissent suffisantes pour favoriser l'entreprise des grands travaux, et personne n'a demandé le retour aux baux perpétuels irrachetables.

« Ce sont, dit M. Glasson, des raisons politiques qui font proscrire dans le projet du code rural l'emphytéose perpétuelle. Si celle-ci était permise, l'emphytéote deviendrait, comme autrefois, un véritable propriétaire ; et il y aurait ainsi pour la même terre l'un rentier vivant des redevances, l'autre travailleur et obligé de partager le produit de son travail avec le premier. Or, s'il est déjà difficile de faire comprendre la légitimité des redevances des fermiers ordinaires, il le serait bien plus d'assurer le recouvrement des redevances perpétuelles. C'est une tendance fréquente, de la part de ceux qui détiennent un immeu-

ble à charge de redevance perpétuelle, de finir par contester la légitimité de cette redevance, et de soutenir que, par leur travail, ils se sont approprié la terre d'une manière exclusive (1) ».

Ce sont ces mêmes raisons politiques qui avaient été invoquées lors de la discussion au Conseil d'Etat de l'article 530 par Regnaud de Saint-Jean d'Angely (2). « Il faut surtout, disait-il, juger les rentes foncières par les effets qu'elles produiraient dans l'état actuel des choses. Il est évident que le propriétaire, pour se soustraire aux variations qu'éprouve l'intérêt de l'argent, ne constituerait la rente qu'en nature, en la fixant soit à une quotité déterminée, soit à une quotité proportionnelle du produit de l'héritage. Il se créerait donc une nouvelle sorte de suprématie dans le village dont les fonds lui appartiendraient. Ainsi si les rentes foncières ne rétablissaient divers ordres, elles formeraient du moins plusieurs classes de citoyens. On verrait reparaître aussi une partie des inconvénients de la féodalité : si le colon avait mis quelque négligence dans la culture des terres, le propriétaire ferait aujourd'hui comme faisait autrefois le seigneur : il l'obligerait à lui payer une indemnité d'après l'estimation de ce que la terre

1. Glasson : éléments de droit civil considéré dans ses rapports avec le droit naturel et l'économie politique, p. 388 et seq.

2. Merlin, *répertoire*, t. 14, p. 725 ; Locré, t. 8, p. 92.

aurait dû donner. C'est ainsi qu'une loi en apparence toute civile produirait de grands effets politiques ; et des effets très étendus, car tous les citoyens que leurs fonctions obligent de vivre loin de leurs propriétés, les donneraient à rente foncière ».

Certes, ces inconvénients politiques ne pouvaient apparaître avant la Révolution. Au milieu des institutions féodales qui portaient à la liberté des personnes comme à celle des propriétés des atteintes continuelles, les baux perpétuels, transition rationnelle de la propriété collective à la propriété individuelle libre ne pouvaient paraître aux paysans une gêne, mais plutôt un bienfait.

Tout le temps que dura comme institution politique cette hiérarchie corrélatrice des personnes et des terres, le système de la propriété individuelle une et indépendante fut pratiquement impossible et les tenures perpétuelles étaient le seul régime qui put, au milieu des institutions féodales, s'approcher de la petite propriété.

Mais à partir du xvii^e siècle, si la féodalité continua d'exister comme institution civile, elle avait cessé d'être une institution politique et la puissance publique, réunie tout entière entre les mains du roi, avait complètement disparu chez les privilégiés titulaires des grands domaines. « Dans les temps féodaux, dit M. de Tocqueville, on considérait la noblesse à peu près du même œil dont on considère

aujourd'hui le gouvernement : on supportait les charges qu'elle imposait en vue des garanties qu'elle donnait. Les nobles avaient des privilèges gênants ; ils possédaient des droits onéreux ; mais ils assuraient l'ordre public, distribuaient la justice, faisaient exécuter la loi, venaient au secours du faible, menaient les affaires communes. A mesure que la noblesse cesse de faire ces choses, le poids de ses privilèges paraît plus lourd, et leur existence même finit par ne plus se comprendre ».

Dès lors que les charges féodales commencèrent à ne plus se comprendre, la propriété libre devint le désir de tous et les charges foncières perpétuelles furent bientôt confondues dans la même haine que les droits féodaux.

A présent que les institutions féodales sont à peu près tombées dans l'oubli, nous n'en croyons pas moins que le rétablissement des baux perpétuels pourrait présenter de sérieux inconvénients qui ne sauraient résulter du régime de la petite propriété libre.

Seul ce régime répond aux aspirations du paysan devenu personnellement indépendant, et dont le plus grand bonheur est de ne rien devoir à personne, ni en son nom ni au nom de la terre qu'il cultive et qui le fait vivre. « La société, dit M. Glasson (1), est

1. Glasson, *op. cit.*, p. 391.

fort intéressée à ce que les petits propriétaires soient aussi nombreux que possible. La propriété développe l'esprit d'ordre et d'économie, et apprend à respecter le droit d'autrui..... les attaques dirigées contre la propriété et le capital se renouvellent d'une façon pour ainsi dire périodique ; il est à désirer que la grande majorité des citoyens soit directement intéressée au respect de la propriété : c'est-à-dire soit propriétaire ».

Attaché à la terre non plus par sa condition, mais par ses goûts et par son intérêt, le paysan ne saurait actuellement supporter de payer une redevance sur les revenus de son fonds à un rentier qui ne doit plus représenter à ses yeux ni la puissance publique ni un maître dont la protection lui est nécessaire, mais un simple particulier que les lois ont fait son égal.

Quels pourraient être les résultats de ce mécontentement provoqué chez le cultivateur, chez le petit propriétaire, par des charges perpétuelles considérées par lui comme une atteinte aux principes de liberté et d'égalité qui lui sont chers ? Ou bien il renoncerait à la culture de la terre et se débarrasserait de son fonds. Le régime de la petite propriété disparaîtrait alors pour faire place à un autre mode d'exploitation moins propre au développement de l'agriculture. Ou bien, jaloux de conserver son bien mais entraîné par le courant d'idées qui agite déjà

les autres ouvriers, embrassant leur haine contre le capital et la propriété, il se joindrait à eux pour obtenir par la violence ce que le jeu des institutions civiles n'a pu lui donner. Ce serait alors une nouvelle Révolution déchainant sur la France les pires troubles intérieurs.

Si au contraire aucune charge ne vient grever son bien, hors celles qui émanent de la puissance publique au nom de l'intérêt général, et dont il sait apprécier l'utilité et la légitimité, le petit propriétaire, attaché au fonds qui lui donne sa nourriture et son bien être, sera le plus ferme soutien de la stabilité de l'Etat, et le meilleur défenseur du sol national. Le devoir du législateur est donc d'éviter tout ce qui pourrait amener le mécontentement chez cette classe de citoyens et d'assurer à leur droit de propriété une indépendance propre à développer chez eux des idées de paix et de travail.

Tous ces inconvénients ou dangers qui pourraient résulter du rétablissement des baux à rente perpétuelle ont été résumés par Portalis dans son rapport au corps législatif (1). Après avoir reconnu l'utilité de ces baux dans un pays inculte, il dit : « Les rentes foncières non rachetables ne sauraient présenter les mêmes avantages dans les contrées où l'agriculture peut prospérer par les secours du commerce et où le

1. Locré, t. 8, p. 98.

commerce s'étend et s'agrandit journellement par les progrès de l'agriculture. Dans ces contrées, on ne peut supporter des charges ou des servitudes éternelles ; l'imagination inquiète, accablée par la perspective de cette éternité, regarde une servitude ou une charge qui ne doit pas finir comme un mal qui ne peut être compensé par aucun bien. Un premier acquéreur ne voit dans l'établissement de la rente à laquelle il se soumet que ce qui la lui rend profitable ; ses successeurs ne sont plus sensibles qu'à ce qui peut la leur rendre odieuse... Nous aurions cru choquer l'esprit général de la nation sans aucun retour d'utilité en rétablissant les rentes non rachetables ».

CONCLUSION

Nous avons vu qu'en l'état actuel des choses, le bail à rente foncière perpétuelle ne saurait présenter aucun avantage spécial. Les diverses combinaisons qui peuvent sortir de la vente ou du louage suffisent à assurer la culture des terres et l'exécution des grands travaux sans qu'il soit besoin de recourir à des démembrements de propriété perpétuels comme le bail à rente ou l'emphytéose de l'ancien droit. Les circonstances qui avaient autrefois rendu l'usage de ces contrats profitable, et en faisaient un progrès dans le régime foncier d'alors, ont disparu de nos jours. Si jamais le législateur se décidait à faire revivre les anciens baux, il en résulterait inutilement un démembrement de la propriété contraire aux principes consacrés par la Révolution et au système de propriété individuelle une et indépendante maintenu par le Code civil.

A ces inconvénients de nature théorique s'en joindrait un plus grave, et susceptible de produire des

conséquences désastreuses ; c'est le mécontentement que feraient naître les charges perpétuelles chez le cultivateur épris de liberté et imbu des principes égalitaires de 1789.

Tout en reconnaissant que la chute rapide de la féodalité a beaucoup hâté la disparition des baux perpétuels qui ressemblaient en bien des points à ces institutions devenues odieuses, nous ne pouvons regretter, que le législateur du Code civil ait voulu épargner à la propriété foncière ce démembrement inutile et dangereux, et nous souhaitons que cet exemple soit suivi par le législateur de l'avenir.

Vu par le président de la thèse,
CH. LEFEBVRE.

Vu par le doyen,
GLASSON.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :
Le vice-recteur de l'Académie de Paris,
GRÉARD.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION. — Aperçu des contrats de l'ancien régime. — Contrats féodaux et simplement fonciers.	
— Division du sujet.	1

PREMIÈRE PARTIE

ANCIEN DROIT.

CHAPITRE PREMIER

THÉORIE JURIDIQUE DU BAIL A RENTE FONCIÈRE.

§ I. Définition. — Définition de Pothier. — Analogie avec les contrats de vente, de louage et d'échange.	
— Autre définition.	7
§ II. Nature du contrat. — Contrat réel. — Comparaison avec la vente, le louage et l'échange.	9
§ III. Eléments essentiels du contrat. — Consentement et capacité. — Objet immobilier. — Prix : la rente foncière et ses caractères spéciaux : 1 ^o Irrachetable (rachat légal des édits de 1441 et 1553) ; 2 ^o dûe par l'héritage, <i>res principaliter obligata</i> com-	

paraison avec les servitudes et l'hypothèque ; 3 ^o droit immobilier ; 4 ^o indivisible ; 5 ^o rente simplement foncière et rente seigneuriale.	10
§ IV. Effets du contrat. — Obligations du bailleur. — Obligations du preneur, avec l'usufruitier. — Droits et actions du bailleur : 1 ^o Action réelle ; 2 ^o action personnelle ; 3 ^o action mixte ; 4 ^o quelques droits du bailleur. — Droits du preneur : a) son droit de propriété, b) droit de déguerpir. — Déguerpissement : observations générales ; qui peut déguerpir ? formes ; conditions ; effets ; cas où le déguerpissement est impossible.	19
§ V. Causes d'extinction. — Rescision. — Résolution pour défaut de paiement ou par le déguerpissement. — Perte totale de l'héritage par force majeure. — Rachat conventionnel ou légal. — Prescription. . .	39
§ VI. Quelques clauses en usage. — En faveur du bailleur : deniers d'entrée ; fournir et faire valoir ; payer la rente à toujours ; améliorer l'héritage de façon qu'il vaille toujours la rente ; faire certaines améliorations. — En faveur du preneur : clause de rachat ; clause par laquelle le bailleur se charge de la foi et des devoirs seigneuriaux.	40

CHAPITRE II

HISTOIRE DU BAIL A RENTE FONCIÈRE COMPARÉ A QUELQUES CONTRATS ANALOGUES.

§ I. Origine du bail à rente ; le bail à cens et l'emphytéose. — Origine spontanée analogue à celle des contrats féodaux. — Le surcens de Beaumanoir. — Le bail à cens et application du bail à rente aux

biens tenus en censive. — Application aux biens tenus en fief et aux alleux. — Les locations perpétuelles en droit romain. — L'emphytéose et ses modifications dans l'ancien droit français. — Emphytéose et bail à cens. — Emphytéose et bail à rente.	44
§ II. Rentes foncières et rentes constituées. — Les deux sortes de surcens. — Confusion entre la rente constituée et la rente retenue. — Utilité de la rente constituée. — Différences avec la rente foncière à partir du xvi ^e siècle.	55
§ III. Quelques tenures en usage dans l'ancien droit : 1 ^o Tenures qui transfèrent la propriété : champart, cens non seigneurial, locatairie perpétuelle en Provence, Complant à la Rochelle ; 2 ^o Tenures qui produisent le démembrement en domaine direct et domaine utile : cens seigneurial et emphytéose, albergement, mainferme, bourdelage ; 3 ^o Tenures qui ne donnent qu'un droit de jouissance.	58
§ IV. Utilité du bail à rente foncière. — Ses nombreuses applications. — Ses combinaisons variées. — Causes qui le faisaient préférer à la vente : manque d'argent ; prohibition du prêt à intérêt ; caractère immobilier attribué à la rente foncière. — Son rôle économique et social.	64
§ V. Décadence de la féodalité et des baux perpétuels. — Changement de situation politique ; avènement de la toute puissance royale ; la féodalité perd sa raison d'être, et toutes les redevances paraissent sans fondement. — Mouvement d'aspiration à la propriété libre au xviii ^e siècle.	69

DEUXIÈME PARTIE

DROIT INTERMÉDIAIRE.

§ I. La propriété en 1789. — Les terres labourables aux mains des cultivateurs, grevées de charges irrachetables. — Doléances du peuple qui apparaissent dans les ouvrages de Boncerf et les cahiers des Etats généraux.	73
§ II. Assemblée Constituante. — Nuit du 4 août et décret du 11 août 1789. — Décret du 3 mai 1790. — Décret des 18-29 décembre 1790. — Instruction du 15 juin 1791. — L'œuvre de la Constituante au point de vue du bail à rente foncière.	75
§ III. Assemblée législative. — Décret du 20 août 1792. — Décret du 25 août 1792. — L'œuvre de l'assemblée législative sur les rentes foncières.	86
§ IV. La Convention. — Décret du 17 juillet 1793. — Décrets du 7 ventôse et du 11 floréal an II.	90
§ V. La loi de brumaire an VII. — Mobilisation des rentes foncières	93

TROISIÈME PARTIE

LE BAIL A RENTE FONCIÈRE ET LES PRINCIPES ACTUELS.

§ I. L'article 530 et la propriété dans le Code civil. — La rente rachetable de l'article 530 suppose une	
---	--

vente et non plus un bail à rente. — Retour du Code civil au système romain de la propriété absolue et exclusive. — Les droits réels du Code civil, servitudes et hypothèques. — La confection de l'article 530	96
§ II. Etude critique de l'ancien bail à rente. — La discussion du Conseil d'Etat : arguments de Malleville. — Inconvénients du bail à rente foncière dans notre droit : ses règles compliquées ; l'indivisibilité de la rente ; entrave apportée par les charges perpétuelles à la circulation des biens. — L'inutilité de la rente foncière dans le droit actuel. — Les baux à long terme. — Inconvénients politiques et sociaux des charges irrachetables sur la petite propriété	104
§ III. Conclusion.	121



